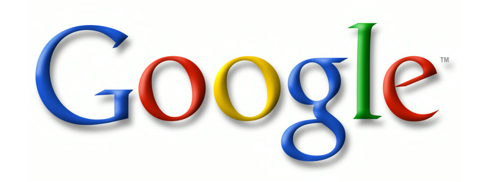



LAW LIBRARY

LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE

à

COSTA-RICA

PAR

JOSÉ F. DE PERALTA

DOCTEUR EN SCIENCES POLITIQUES ET ADMINISTRATIVES

BRUXELLES
IMPRIMERIE-LITHOGRAPHIE AD. MERTENS
12, rue d'Or, 12

—

1888

Rec. Jan. 19, 1891.

AVIS AU LECTEUR

Nous avons l'avantage de présenter au public, sous le titre « La propriété foncière à Costa-Rica », quelques notes réunies par nous, sur la « République de Costa-Rica ». Nous avons voulu, comme le titre de la brochure l'indique, nous appliquer spécialement à l'examen de la propriété foncière dans ce pays; cependant, pour la clarté de l'étude, nous avons cru bon de débuter par un exposé sommaire de la situation générale du pays.

Le travail est divisé en trois parties: dans la première nous nous occupons de la *Période indienne* — celle qui a précédé la conquête espagnole ; — dans la seconde nous esquissons rapidement la période de la *Domination espagnole*, pour arriver dans la troisième, à l'*Époque contemporaine* qui date du jour de l'indépendance de l'Amérique-Centrale, soit de 1821.

LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE

à

COSTA-RICA

La république actuelle de Costa-Rica est la plus méridionale des cinq républiques de l'Amérique-Centrale.

Costa-Rica a pour limites au N. et à l'E. la République de Nicaragua et l'Atlantique : au S. E. la République de la Colombie et au S. et à l'O. le Pacifique.

Le pays présente la forme d'un long parallélogramme incliné du N. E. au S. E. avec une étendue de 68.200 kilomètres carrés. (*)

Nous ne ferons pas ici la description des richesses naturelles de Costa-Rica, nous comptons, dans une prochaine brochure, traiter particulièrement cette question et démontrer les avantages considérables que le monde européen pourrait retirer de l'établissement de rapports

(*) *Dictionnaire Géographique* de Vivien de St-Martin. Lettre C.— 1886. — Paris.

étroits avec cette contrée si avantageusement dotée par la nature.

Notre gouvernement a compris tous les avantages qu'il peut retirer de l'introduction dans notre pays, de la civilisation européenne.

On aborde actuellement la question d'immigration, une des plus importantes pour Costa-Rica, car si le climat y est sain, la terre riche et la vie facile, la population est peu nombreuse et les bras manquent.

PREMIÈRE PÉRIODE

LES INDIENS

PREMIÈRE PÉRIODE

Il est extrêmement difficile de donner des renseignements sur les indiens de Costa-Rica dans les temps antérieurs à l'arrivée des espagnols. Nous pouvons en dire quelque chose d'après les vestiges qu'ils nous ont laissés, les récits des conquérants et des missionnaires, qui sont nos seules sources historiques.

Nos indiens — occupant le centre de l'Amérique et éloignés des célèbres empires du Mexique et du Pérou et même n'ayant presqu'aucun rapport avec les royaumes qui occupaient le sol du Guatémala actuel — restèrent dans un état assez primitif.

Nous savons cependant qu'un roi du Quiché, Qicab I, fit de grandes conquêtes dans toute l'Amérique-Centrale. Malgré cela sa domination ne s'étendit pas jusque chez nous. Mais les sujets de son royaume commencèrent à se répandre sur toute la côte du Pacifique baignant l'Amérique Centrale. C'est ainsi que l'on explique les ressemblances qui existaient entre nos indiens du golfe de *Nicoya* (sur le Pacifique) et les *Quichés* du Guatémala. (*) Les *Quichés*, à l'époque de la

(*) A l'arrivée des Espagnols il existait dans le Guatémala trois royaumes qui avaient atteint un haut degré de civilisation. En voici les

conquête, étaient les indiens les plus avancés de toute l'Amérique Centrale. Leur capitale — *Utatlan,* — selon l'opinion des historiens Juarros, Fuentes et Torquemada, était digne de figurer à côté de la capitale de *Moctezuma* (Mexique) et de celle des *Incas* du Pérou (Cuzco).

Le territoire de Costa-Rica, à l'époque dont nous parlons, était divisé en un grand nombre de tribus auxquelles les missionnaires donnaient le nom de *provinces indiennes ;* à la tête de chacune d'elles se trouvait un chef que l'on désigne vulgairement sous le nom de *Cacique*. Toutes ces tribus étaient continuellement en guerre les unes contre les autres. Les agresseurs tombaient à l'improviste sur les villages et les cabanes de leurs ennemis et massacraient les habitants ou les réduisaient à l'esclavage. Dans quelques contrées les *Caciques* consacraient leur triomphe en coupant le plus de têtes possible pour entourer leur demeure. Il existait ordinairement des alliances entre les tribus de

---

noms : Royaume de *Quiché* avec *Utatlan* pour capitale ; Royaume des *Kachikeles* capitale *Isinché* et Royaume des *Zutugiles* avec *Atitlan* pour capitale. Les magnifiques ruines de *Copan* — dont on voit quelques spécimens au South Kensington Museum de Londres — *Ocosingo* et *Palenque* appartiennent à une civilisation beaucoup plus ancienne que celle que trouvèrent les Espagnols. V. Humboldt, *Nouvelle Espagne*, livre III, chapitre VIII. — On peut consulter l'ouvrage de M. D. Charney, au beau volume illustré, écrit en français : Les anciennes villes du Nouveau Monde, voyage d'explorations au Mexique et dans l'Amérique Centrale — (1857-1882) — Paris, Hachette 1885.

la même famille. Sur les côtes du Pacifique et au centre du pays on trouvait principalement les tribus des *Chorotegans*, des *Orotines* et des *Güetares*. Tous avaient une religion à peu près identique, les mêmes mœurs et presque la même langue.

Nous avons déjà dit que ces Indiens avaient beaucoup de ressemblance avec les *Quichés* qui eux-mêmes ressemblaient énormément aux Mexicains. Nos indiens du Pacifique (*) avaient les mêmes caractères d'écriture, les mêmes figures que ceux de *Culùa*, au Mexique (**), et comme eux, ils faisaient des volumes composés de feuillets en peau de cerf, dans lesquels ils signalaient en caractères ideiformes, de couleurs vives, les faits mémorables de leur vie. Les missionnaires recueillirent grand nombre de cartes géographiques qui signalaient les rivières, les routes à suivre, etc, des peintures religieuses et historiques, des calendriers,

---

(*) Nous croyons utile de dire, pour ne pas donner lieu à des confusions, que parmi ces Indiens, à Bagaces (dans la province actuelle de *Guanacaste*) se trouvait établie une colonie de Mexicains. Un fait identique s'est passé chez les indiens du nord de Costa-Rica. Nous en dirons quelques mots tout à l'heure. On trouvait, en effet, dans la province indienne d'*Ara* une autre colonie de Mexicains, parfaitement organisée. Les empereurs du Mexique qui désiraient agrandir leur pouvoir trouvant des difficultés pour conquérir des provinces aussi lointaines, envoyaient des colonies composées en grande partie de petits commerçants et de gens du peuple. Ces Indiens Mexicains de l'*Ara* étaient connus sous le nom de *Chichimecas* et appelés *Zeguas* par les naturels du pays, ce qui veut dire *étrangers*.

(**) V. Herrera. Décade III. — Livre III. Chap. VII.

zodiaques, etc (*), qu'ils brûlèrent comme objets de sorcellerie.

Ces indiens bâtissaient de sortes d'églises qu'ils appellaient *teyopa* et sacrifiaient à leurs idoles des victimes humaines. L'adoration du soleil était la plus répandue, quoiqu'ils eussent leurs dieux pour chaque chose particulière, ainsi le dieu de la guerre, le dieu de la pluie, le dieu du maïs, du cacao, etc. Ces peuples étaient assez industrieux : Ils filaient et tissaient le coton et fabriquaient de la poterie. Ils savaient donner des couleurs très vives et très variées à tous ces objets, à tel point que ceux qui figurent dans les musées ont conservé une fraîcheur remarquable. Ils avaient leurs marchés. Il paraît qu'on n'admettait d'ordinaire à faire le commerce dans ces emplacements que ceux qui parlaient la même langue et qui étaient de la même race. On ne connaissait pas de monnaie métallique, l'échange était la règle. On se servait cependant du *cacao* comme monnaie et de même que les *Izalques*, indiens du Salvador, les *Chorotegans* comptaient par *contles*. Chaque *contle* avait 400 grains de cacao; 20 *contles* formaient un *xiquipil* et 3 *xiquipiles*, la plus grande mesure, faisaient 24,000 grains.

Ils divisaient, comme les mexicains, l'année en 18 mois et chaque mois comptait 20 jours.

Les indiens dont nous nous occupons à présent, reconnaissent l'existence de certaines lois. La propriété

(*) V. ce fait dans la géographie de Lévy sur *la République de Nicaragua*.

était protégée contre le vol chez les individus d'une même tribu. Celui qui volait en temps de paix était condamné à mort : on le jetait dans un précipice, on le pendait ou on lui arrachait les entrailles pour le sacrifice. Le même châtiment existait pour les adultères et pour les traîtres. La polygamie n'était pas défendue, mais ordinairement les indiens, excepté le *Cacique*, n'avaient qu'une seule femme. A l'île de *Chira*, qui se trouve dans le magnifique golfe de *Nicoya* (*), le *Cacique* avait le privilège de recevoir sous son toit, toutes les jeunes femmes qui allaient se marier, avant qu'elles ne rentrassent à la maison conjugale. On croyait voir là une sûreté pour la tranquillité des futurs ménages, les indiens n'étant pas fort partisans de tous les commandements de la loi de Moïse.

Nos aborigenes, comme presque tous les indiens de l'Amérique, possédaient des demeures ou cabanes assez grandes pour recevoir un grand nombre de personnes. C'était le père de famille qui faisait construire la demeure et la propriété en passait après sa mort à l'aîné de la famille.

Nous arrivons à la propriété du sol. On a remarqué

(*) Le golfe de *Nicoya* est une des merveilles naturelles de Costa-Rica. Il renferme plusieurs petites îles des plus pittoresques de même que des ports naturels en abondance. C'est *Puntarenas*, sur ce golfe qui est le principal port de la République du côté du Pacifique. Le golfe de Nicoya, très riche en perles, a une étendue de 40 milles de longueur sur 12 de largeur. L'île de *Chira*, dont nous parlons, est la principale de celles qui se trouvent dans le dit golfe. Elle peut avoir dix lieues de superficie. Malgré sa fertilité elle se trouve aujourd'hui complètement dépeuplée.

chez nous que les indiens ont conservé pendant des siècles, les mœurs de leurs ancêtres, on peut donc en déduire que la propriété foncière était pour les indiens ce qu'elle est aujourd'hui pour ceux qui subsistent encore. Au N. de la République, touchant le Nicaragua, se trouvent en effet, quoique en nombre très réduit, les *Guatusos*, connus avant sous le nom de *Votos* et qui appartenaient à une province *chorotegane*. La haine qu'ils avaient pour les conquérants leur fit abandonner leur pays d'origine et se retirer dans les montagnes. Ils occupent actuellement un des territoires les plus fertiles du pays, entrecoupé par des rivières navigables qui sont tributaires du fleuve Saint-Jean, par où il est question d'établir le futur « canal de Nicaragua ». — Le communisme de la terre n'a jamais mieux existé que chez les indiens. Le sol appartenait en commun à tous les individus d'une même tribu. Parfois chacun cultivait une certaine partie une année ici, l'autre là-bas et alors la récolte lui appartenait de plein droit.

Mais voici l'autre manière de cultiver et de posséder le sol. Aujourd'hui même, les *Guatusos* emploient ce procédé pour cultiver leurs *platanares* (champs de bananiers). Les indiens se réunissent au nombre de quarante à cinquante. Ils se répartissent en deux sections, chacune composée de la moitié de ceux qui vont travailler. La première section travaille pendant *deux* heures, va se reposer après et fait place à l'autre moitié qui travaille à son tour pendant le même temps pour retourner après au repos. Le produit de la récolte appartient à la communauté des travailleurs. Chez ces indiens ce sont les hommes qui préparent le dîner.

Aujourd'hui, le gouvernement s'intéresse à eux pour les rendre à la vie civilisée et on a fondé une colonie parmi eux dans cette intention.— Ce que nous venons de dire sur la manière de posséder ou de cultiver la terre chez les *Chorotegans* prouverait jusqu'à un certain point la possibilité de la vie commune et vraiment égalitaire des hommes, quoiqu'il ne faille pas oublier que les besoins de nos aborigènes étaient très réduits et qu'il serait absolument impossible à un peuple ou à une société un peu plus avancée de vivre de la même manière et de se contenter seulement de la satisfaction de l'appétit brutal sans laisser aucune place à la culture intellectuelle.

Les indiens ont toujours été très adonnés à la boisson. Dans quelques contrées celui qui ne perdait pas le jugement après de fréquentes libations était considéré comme un lâche. Le *Cacique* devait donner lui-même l'exemple de l'ivrognerie et plus il aimait à boire plus il était aimé et respecté de ses sujets.

Pour les indiens le temps des fêtes était celui de la récolte des fruits qu'ils cultivaient le plus, comme le maïs et le cacao.

Il nous semble inutile de parler ici de la chasse et de la pêche chez ces indiens et de dire que chacun chassait ou pêchait où il voulait, pourvu que cela fut dans le territoire occupé par sa tribu.

Nous ne voulons pas terminer ces quelques considérations sans rapporter un fait très curieux relatif aux indiens de la Nouvelle Espagne et que nous croyons applicable également aux *Chorotegans*. Nous l'avons trouvé dans un ancien ouvrage de *don Juan Suarez de Peralta*, à la Bibliothèque Royale de Bruxelles :

c'est que chez tous ces indiens le cautionnement dans les affaires n'existait pas. Ils exigeaient l'échange et le paiement sur place. *Suarez de Peralta* va plus loin et dit que si un indien avait plusieurs créanciers et ne pouvait pas les satisfaire tous, comme débiteur, il devenait la propriété commune de tous. Chacun d'eux avait droit à un morceau du corps du débiteur qui était partagé entre eux Il faut espérer que les indiens n'usaient pas beaucoup de ce droit que leur conférait une des coutumes indiennes, et qu'ils voulaient par là faire comprendre comment les engagements devaient être remplis. Nous signalerons par curiosité l'existence du même principe dans l'ancienne Rome, comme on le voit par la troisième loi des *XII Tables* (*).

Nous n'avons pas touché la question de savoir quelles étaient les premières terres qu'ont occupées ces indiens. La réponse est un peu difficile une fois que tout le territoire de la République était occupé, mais il n'y a aucun doute pour ce qui concerne les indiens dont nous venons de parler, ce furent les côtes du Pacifique, composées de régions très fertiles qui n'ont pas besoin d'un grand travail pour produire des fruits en abondance. De là ils passèrent au centre du pays.

(*) La 3e loi des XII Tables dit :
Si plures forent, quibus reus esset judicatus, secare, si vellent, atque partiri corpus addicti sibi hominis permiserunt. — Rivier. *Introduction historique au Droit Romain* p. 169 Bruxelles, Mayolez - 1881.

Au sujet des peuplades primitives que l'on suppose avoir occupé ce territoire avant la migration des *Toltèques* du Mexique et plus tard, des *Quichés*, nous ne pouvons absolument rien dire, tous les renseignements nécessaires nous faisant défaut.

*
* *

Les côtes de l'Atlantique de Costa-Rica étaient occupées par des tribus qui parlaient au moins cinq dialectes différents, à l'arrivée des espagnols. Les rapports des missionnaires en font foi.

Sur ces indiens on trouve de très curieux renseignements dans les documents et rapports des conquérants, des missionnaires et des gouverneurs que M. Manuel M. de Peralta a publiés dans ses intéressants travaux sur l'histoire de Costa-Rica sous la domination espagnole (*).

(*) Notamment dans les ouvrages suivants :

El Rio de San Juan de Nicaragua. Derechos de sus ribereños las Republicas de Costa-Rica y Nicaragua, Madrid 1882. Ouvrage traduit en anglais par ordre du Ministère des Affaires Etrangères de Washington et transmis au Sénat des Etats-Unis avec message du Président. 49th Congrès, 2nd Session, Senate, Ex. Doc. nº 50.

Costa-Rica Nicaragua y *Panama*, en *el siglio XVI.* Su historia y sus limites, etc. Madrid 1883.

Costa-Rica y Colombia. Su jurisdiccion y sus limites territoriales, etc. Madrid 1886.

El Canal Interocèanico de Nicaragua y Costa-Rica, en 1620 y en 1887. Bruxelles, Mertens 1887. Cette intéressante brochure rapporte une très curieuse proposition faite au Roi d'Espagne par un Flamand, *Diego de Mercado*, pour l'ouverture d'un canal interocéanique à travers Costa-Rica et Nicaragua. Elle date du 23 janvier 1620. C'est donc à un Flamand que revient l'honneur d'avoir le premier émis l'idée de la création d'un canal traversant l'isthme américain.

L'instinct guerrier prédominait chez les indiens de l'Atlantique. Ils ne formaient pas de grandes agglomérations populeuses. Leur demeure consistait dans une grande cabane couverte de feuilles de palmier ou de bananier. Cette cabane avait ordinairement une forme plus ou moins ronde à partir de la base et allait en diminuant. Pour la construire, les indiens se servaient de longues perches qu'ils trouvaient facilement dans les bois. On a observé que les indiens qui subsistent encore au lieu de progresser, ont fait un pas en arrière, puisqu'ils ne sont pas aussi adroits que leurs ancêtres pour élever ces demeures. Ces indiens divisaient l'année en deux saisons : la sèche et la pluvieuse. Le mois portait chez eux le même nom que la lune, qu'on nommait « Si ». On comptait l'année d'une saison sèche à une autre saison sèche et ils connaissaient cela quand les fleurs de la canne silvestre (*dawas*) étaient mûres. Ils étaient adonnés, comme tous les peuples primitifs, à la chasse et à la pêche. Ils n'avaient pas une idée claire de la propriété immobilière. Quand ils mourraient, ils étaient enterrés avec toutes les richesses qu'ils possédaient. Les animaux qui appartenaient au défunt étaient tués, les arbres et plantations qu'il avait semés étaient détruits. De cette manière, chaque indien devait recommencer le même travail et ne profitait absolument de rien (excepté de la demeure) de ce qui avait appartenu à ses devanciers. Cette coutume barbare a changé avec le temps.

Ces Indiens du Nord ont été indomptables ; les Espagnols, à plusieurs reprises durent abandonner leur conquête. C'est une longue histoire que celle de raconter

ces faits. Nous avons traité particulièrement la question dans une étude que nous avons faite sur la situation de l'Église catholique dans notre pays pendant la période espagnole. Les indiens qui subsistent encore dans le N. E. du pays, dans la région connue sous le nom de *la Talamanca* conservent encore un très mauvais souvenir des conquérants, des blancs, comme ils disent. Nous avons dit qu'ils sont presque éteints.

Les cousins *à tous les degrés* ne pouvaient contracter mariage entre eux. Celui qui violait cette loi était enterré vivant. La polygamie était permise. Une fille était regardée (et l'est encore) comme une bonne propriété. Celui qui voulait trouver une femme devait entrer en qualité de domestique chez le père de la demoiselle à la main de laquelle il prétendait, et l'aider dans son travail personnel pendant un certain temps.

Lorsqu'un indien voulait trouver une nouvelle femme, tout en conservant l'ancienne, il donnait pour elle deux *marcassins* ou d'autres bêtes en estime chez eux.

Les marcassins étaient tellement en estime chez les indiens que, les missionnaires évaluaient qu'une bonne bête de cette espèce coûterait une centaine de francs. Le marcassin était pour nos indiens de l'Atlantique ce que les chiens sont pour nous. Une dame anglaise ne pourrait montrer plus d'attachement pour son *toutou* que nos indiennes pour les petits marcassins. — Il est curieux de signaler chez les indiens du Nord la pratique de conserver les cadavres de la corruption en employant une substance aromatique appelée *caraña* qu'ils savaient extraire des arbres et préparer pour cet usage. Les in-

diens qui subsistent encore au N. E. de la République ont perdu cette respectueuse habitude.

Ils admettaient la séparation de corps pour un ou deux ans, de même que la séparation définitive. Le mari avait le droit de battre sa femme si celle-ci était infidèle. A la mort du chef d'une famille, le commandement de la maison, la direction des travaux — pour les plantations, par exemple — passait au frère aîné, et à son défaut, au cousin ou à l'oncle plus rapproché qui recevait le nom de *père*. Nous avons déjà dit que ces indiens ont établi parmi eux, avec le temps, une sorte de succession. Il est inutile de répéter ce qu'ils faisaient auparavant à la mort d'un individu. Cela a été vraiment un progrès que d'établir l'hérédité, quoiqu'elle fut imparfaite encore. Mais cela a eu un autre inconvénient : les indiens, satisfaits des plantations que leur avaient laissées leurs parents, ont perdu l'habitude de la culture. Il est curieux de voir comme — aujourd'hui encore — les indiens font de longs voyages à travers des montagnes et des précipices pour aller chercher quelques grains de cacao dans d'anciennes plantations, au lieu de se donner la peine de semer eux-mêmes les arbres et de cultiver la plante, chose qui ne demande aucune connaissance spéciale, tellement la terre est fertile.

Les indiens du nord-est avaient quelques industries de filature pour faire les objets dont ils avaient besoin. Le procédé qu'ils suivaient dans leur manière de travailler est vraiment curieux. Ils savaient aussi travailler l'or et faisaient des figures qui représentaient des aigles, des diables, des crapauds, etc. Ces objets ser-

vaient pour leurs échanges, pour servir d'idoles ou bien pour orner leur personne. Les sépultures indiennes (*hüacas*) renferment un grand nombre de ces objets. Au Musée National qui existe à San José (capitale de Costa-Rica) on trouve une très curieuse collection de tous ces objets.

SECONDE PÉRIODE

LA DOMINATION ESPAGNOLE

DEUXIÈME PÉRIODE

Les espagnols, pendant la conquête de l'Amérique, dit Suarez de Peralta (*), suivaient cette maxime du vénéré St-Isidore : « Tout règne de ce monde est conquis par la guerre et doit être agrandi par la victoire. » S. M. Catholique fondait son droit de souveraineté en Amérique, d'abord sur la découverte et conquête d'une partie de ce continent par ses capitaines et d'autre part sur la célèbre donation que le pape espagnol, Alexandre VI, avait bien voulu lui faire. C'était la mise en pratique du principe des théologiens, à savoir : que la souveraineté de l'Église s'étend sur tout l'univers. Basé sur cette doctrine, le pape Alexandre VI, n'eut aucun scrupule de céder aux rois d'Espagne et de Portugal, des immenses territoires découverts et inconnus encore au-delà des océans. La bulle du 4 mai 1493, qui avait trait aux découvertes faites ou à faire pour les espagnols et les portugais, est si connue que nous croyons plus qu'inutile de nous arrêter sur ce point.

Les conquêtes terminées, les provinces indiennes de l'Amérique furent réparties entre les conquérants. C'était ce qu'on appelait : le système des *Repartimientos* (répartitions) par lequel on se distribuait les villages avec les indiens. On réservait toujours une partie pour

(*) Suarez de Peralta se trouva au Mexique au XVI[e] siècle.

la Couronne. C'est de cette manière que les espagnols commencèrent à acquérir et à transmettre la propriété chez nous.

Au mois de juin de 1563, la ville de Cartago, la capitale de Costa-Rica, pendant la domination espagnole, fut fondée presque au centre du pays, tout près d'un petit et ancien village indien appelé *Purapura*. L'emplacement choisi pour la fondation de Cartago était vraiment magnifique, au milieu d'une riche et verdoyante vallée avec un climat qui fait jouir d'un printemps éternel. C'est le climat le plus tempéré de toutes les villes actuelles de la République. — Cartago est bâtie à 4,930 pieds anglais au-dessus du niveau de la mer. — Bientôt toutes les terres qui entouraient la ville furent accaparées. Dans l'*Index de l'Archive National,* volume I, on trouve de très anciens actes de vente de tous ces terrains. Plus tard les espagnols de Costa-Rica acquirent des propriétés sur les rives d'un fleuve appelé *Matina* (*), qui appartient au système hydrographique de l'Atlantique. Le *Matina* à ses inondations périodiques, de même que le Nil, laisse sur les terres qu'il inonde, un limon bienfaisant.

Les espagnols créèrent sur ses rives, de magnifiques plantations de cacao et l'on profita en même temps des pâturages avoisinants pour élever du gros bétail· Le fleuve étant navigable, on faisait le commerce

(*) Ce fleuve prend naissance dans une montagne de l'intérieur du pays appelée « volcan de Chirripò ». Parmi ses affluents principaux, il compte les rivières *Sen*, *Chirripó* et *Barbilla*.

avec Carthagène et Porto-Belo (*) où arrivaient les navires espagnols avec toute sorte de provisions pour les colonies. Le *cacao* commença à produire et la province de Costa-Rica, grâce à l'agriculture, se formait rapidement. Malheureusement, cela ne dura pas longtemps. Les pirates, commencèrent bientôt leur travail de dévastation des côtes atlantiques de l'Amérique espagnole de même que celles du Pacifique. Les pirates anglais et français unissaient leur rage pour attaquer les possessions du roi de « Toutes les Espagnes. » La jalousie avait sa part dans ces procédés. Aussi, le régime exclusiviste de l'Espagne tentait des aventuriers. Ce qu'il y a de vrai, c'est qu'avec les invasions, notre jeune province perdit tout espoir de progrès. Les plantations de *Matina* furent abandonnées. Beaucoup de monde émigra de la province. Les autres restèrent à l'intérieur du pays sans avoir aucune tranquillité. Ce serait long que de raconter tout ce que les pirates firent dans ce pays. Les habitants de Costa-Rica furent obligés de cultiver la terre pour subvenir à leurs besoins et, pendant longtemps, ils n'eurent d'autres communications qu'avec Panama et León de Nicaragua où l'on allait par des voies terrestres, assez difficiles du reste. Nous avons eu de très honnêtes gouverneurs espagnols et nous nous faisons un plaisir de le reconnaître, mais ils ne savaient rien faire au profit de la province une fois qu'ils se trouvaient sans ressources. L'Espagne avait assez à s'occuper de ses guerres européennes. Au surplus, chez

---

* Dans la République actuelle de la Colombie.

nous, on n'avait pas encore découvert des mines aussi riches que celles du Mexique et du Pérou, quoiqu'il y en ait en grande quantité à Costa-Rica.

La liberté du commerce et des ports de l'Amérique fut décrétée sous Charles III, qui mettait fin aux prohibitions anti–économiques et improductives qui existaient auparavant. On dit que malgré ces prohibitions, les autres nations de l'Europe retirèrent plus de profit de l'Amérique par la contrebande, que l'Espagne même. Les heureuses dispositions du grand roi Charles III d'Espagne, donnèrent quelqu'essor aux esprits des colons.

On commença aussi à fonder de nouvelles agglomérations. Des nouvelles terres furent mises en exploitation. La culture du tabac se developpa à l'intérieur du pays. La canne à sucre se leva là où, auparavant, tout croissait en pleine liberté. C'était de nouveau l'agriculture qui commençait à tirer notre pays — *la perle de l'Amérique* comme l'appelaient les pirates anglais, à cause de sa fertilité, de son beau climat et de sa situation privilégiée — du profond sommeil dans lequel il se trouvait plongé.

La Grande République du Nord était déjà libre. Washington, aux États-Unis, et Bolivar dans l'Amérique du Sud, les deux principaux chefs de la lutte pour la liberté américaine, virent l'éclat de leurs succès briller jusque chez nous et des aspirations nouvelles s'emparèrent du peuple Costa–Ricien, de même que du peuple entier de la Capitainerie Générale du Guatemala, dont nous faisions partie. Bientôt devait se former la Fédération de l'Amérique Centrale, qui, malheu-

reusement ne tarda pas à succomber pour se diviser en cinq Républiques différentes là où avant flamboyait un seul drapeau.

L'Amérique Centrale proclama son indépendance, le 15 Septembre 1821. Telle fut la fin de la domination espagnole à Costa-Rica. Cela ne nous coûta rien. L'Espagne ne fit pas de difficultés pour reconnaitre notre indépendance et elle nous laissa pour limites celles qu'avait la province au temps de sa domination.

Nous avons parlé, autant que nous avons pu le faire dans le présent travail, de la situation de la propriété à Costa-Rica pendant cette seconde période.

Mais il nous reste à examiner un point : la législation.

Les rapports sociaux étaient réglés par les lois espagnoles, les *Partidas,* le fameux *Fuero-Juzgo* (Forum Judicum), si cruellement critiqué par Montesquieu (M. Thiers en fait un éloge pompeux) et spécialement les lois contenues dans la Récopilation des Indés qui s'appliquaient respectivement dans toute l'Amérique espagnole. Les ventes des propriétés et autres choses étaient faites par devant les juges de la commune où l'acte se passait et ils étaient transcrits aux archives du tribunal. On pouvait appeler des décisions du Tribunal de la Commune devant l'*Audience du Guatemala* ce qui était long et dispendieux. La dite Audience nommait de temps à autre des *Visitadores* (inspecteurs) qui avaient pour mission d'aller s'informer si la justice était bien rendue et si la caisse du Trésor était bien administrée.

TROISIÈME PÉRIODE

DEPUIS L'INDÉPENDANCE DE COSTA-RICA JUSQU'A NOS JOURS

TROISIÈME PÉRIODE

Nous passerons sous silence les faits politiques qui suivirent l'indépendance de l'Amérique Centrale. Mais nous ne voulons pas oublier ce que l'Assemblée centre-américaine fit avant toute autre chose. Ce fut l'abolition perpétuelle de l'esclavage, sans aucune indemnité pour les propriétaires, qui, du reste, proclamaient aussi les principes de la liberté individuelle. Il paraît que dans toute l'Amérique Centrale les esclaves n'étaient qu'au nombre de 200 (1000, dit cependant un autre publiciste), de ce nombre 50 à peine se trouvaient à Costa-Rica.

Nous signalerons par curiosité, le nom qu'on donna à la première loi constitutive de Costa-Rica : on l'appella *Pacte Social Fondamental*. En réalité, cette constitution provisoire était un *Pacte Social*. Les peuples avaient élu des délégués qui déclarèrent dans le dit Pacte que l'ancienne province espagnole de Costa-Rica « était complètement libre et en possession exclusive de ses droits pour se constituer sous une nouvelle forme de gouvernement et qu'elle ferait partie ou deviendrait confédérée de l'État ou province dont l'union pourrait être profitable, mais en restant toujours absolument indépendante du gouvernement espagnol *et de tout autre qui ne serait pas américain* ». Cette loi se montre — comme d'ailleurs toutes les lois de Costa-Rica — très libérale vis à vis des étrangers. Elle date du 1er décembre 1821.

La législation espagnole règna à Costa-Rica jusqu'en 1841. Notre premier législateur fut le chef d'État, *Licencié Braulio Carrillo* qui promulgua un *Code Général* comprenant les codes civil, pénal et de procédure.

Le Code Napoléon fournit la plus grande partie de notre droit civil. Le régime de la propriété foncière suivit presque les mêmes règles, quoique nous n'ayons pas eu besoin d'un grand nombre d'articles du Code français qui ont trait à des institutions chez nous inconnues. Pour les hypothèques on avait conservé la loi espagnole. Le Code de *Carrillo* n'était pas assez avancé pour notre époque en certains points, par exemple, il n'établissait pas les enregistrements civils des personnes, il n'autorisait pas le divorce et au surplus, plusieurs de ses articles avaient été abolis par des lois postérieures. Notre législation civile avait besoin d'un remaniement sérieux. Cette tâche difficile fut confiée par le gouvernement au Collège des Avocats qui travailla assidûment à la formation d'un nouveau Code civil. Il a brillamment fini son travail après avoir fait un projet et après de longues et scientifiques discussions qui ont bien prouvé qu'à Costa-Rica, la science de Portalis a des représentants distingués. C'est l'élément libéral qui a prévalu dans la nouvelle rédaction du Code. Des aspirations généreuses ont dominé notre législateur. Au cours de ce travail nous ferons connaître quelques-unes de ces dispositions, sans ajouter aucun commentaire, ce que, du reste, nous ne pourrions bien faire encore.

Le nouveau Code civil ne s'applique que depuis le

1er janvier de cette année; il a mérité les éloges de tous les jurisconsultes d'Europe et d'Amérique qui l'ont examiné. Le Code Napoléon n'a pas été entièrement abandonné. Celui du Chili a aussi inspiré nos législateurs.

Malgré le titre que nous avons donné à notre travail, nous voulons avant d'entrer dans des considérations de droit civil et d'économie politique sur la situation actuelle de la propriété à Costa-Rica, faire connaître la situation générale du pays. De cette manière notre tâche sera plus facile lorsque nous voudrons entrer de nouveau, en matière.

La fédération de l'Amérique Centrale a été rompue depuis l'année 1838. Chacun des cinq Etats, qui la composait devint autonome. Le 30 août 1848, sous la présidence du Chef d'Etat, Docteur José Maria Castro, Costa-Riea prit le titre de République. L'union était devenue impossible à cause des discordes des autres Etats de l'Amérique-Centrale. Cependant, l'idée de la fédération existe encore, et aujourd'hui plus que jamais, l'on travaille pour arriver à un arrangement définitif, et rétablir la République centro-américaine sur des bases plus fermes, employant pour cela des moyens pacifiques et civilisateurs. L'union par la force, par le sang et par le fer comme dirait M. de Bismarck, n'a pas réussi au centre de l'Amérique. Tous les vaillants qui, épée en main, ont levé l'étendard de la République fédérée, sont tombés bientôt : leurs généreuses prétentions les ont conduits à leur perte. Après la guerre centre-américaine de 1885, — lorsque le général *Rufino Barrios* du Guatémala se fit nommer par le Congrès de ce pays

« Général en chef de l'armée centre-américaine », — qui ne finissit qu'avec la mort de Barrios au champ de bataille de Chalchuapa, au Salvador, les gouvernements de l'Amérique Centrale ont rejeté la force brutale pour se mettre d'accord en se basant sur les principes pacifiques du Droit des Gens. Au mois de septembre dernier, s'est reuni à San-José, le second congrès — *Dicta* — centre-américain, qui a pour mission de préparer l'Union, en commençant par créer des liens plus intimes entre les différentes républiques de l'Amérique Centrale. Le premier congrès eut lieu l'année dernière au Guatémala. Il est à espérer qu'à une époque prochaine, tous les centre-américains auront la joie de voir la reconstitution de notre belle et ancienne fédération. Aujourd'hui, la situation de ces pays s'améliore chaque jour. Les cinq républiques sont très avancées dans la voie du progrès. S'il est vrai, comme dit la devise belge, que l'union fait la force, il est facile de prévoir combien gagneront tous ces pays à l'union.

Lorsque nous nous sommes séparés de l'Espagne, nous dûmes commencer par les plus petites choses, « depuis la maison d'école jusqu'au palais du gouvernement, » comme l'a dit le licencié Salvador Jimenez, le commentateur le plus distingué de notre ancien code civil. Les progrès que Costa-Rica a fait pendant la courte période de liberté, sont dignes d'attirer l'attention des hommes savants et des économistes. Un de nos écrivains les plus illustres disait dernièrement, au sujet de notre pays : « Riche, prospère et heureux, il marche avec fermeté vers un avenir encore plus beau ; sous un gouvernement qui donne complète garantie à tous les

intérêts ; *sans avoir de déficit dans son budget ;* avec un crédit enviable ; l'instruction publique, trés developpée et bien organisée ; avec ses codes qui l'honorent et avec ses télégraphes, ses chemins de fer il donne l'exemple de ce que peut un petit peuple, mais honnête, travailleur et progressiste. »

On dit ordinairement qu'une des manières de connaître la marche d'un pays vers le progrès, c'est d'examiner la situation de l'instruction publique dans ce pays. Si cela est vrai, nous ne craignons pas l'examen attentif de tous ceux qui s'intéressent au progrès général des nations, de tous les amis de l'instruction du peuple.

Une de nos meilleures lois sur l'instruction publique a été promulguée en 1886. Les écoles primaires se trouvent organisées sur le modèle de celles des principales nations d'Europe et d'Amérique. L'enseignement moyen est bien représenté. Les lycées et colléges ont d'excellents professeurs européens et nationaux.

L'instruction publique est complètement gratuite — comme l'a été de même l'enseignement universitaire — et est à la charge du gouvernement. C'est le Ministre de l'Instruction publique qui choisit tous les instituteurs et qui délivre l'ordre de paiement des traitements. Les communes ne viennent en aide que pour ce qui concerne le matériel des édifices. Jusque dans les villages les plus petits de la République, il existe un Conseil d'instruction publique, formé par les habitants les plus capables de la commune afin de regarder de près tout ce qui touche à l'intérêt des écoles et pour administrer les fonds perçus dans les mêmes communes en faveur de l'instruction.

Les Conseils d'instruction se renouvellent chaque

année et ils se trouvent placés sous la direction immédiate des Inspecteurs provinciaux des écoles, qui, à leur tour, doivent exécuter les ordres du Ministre de l'Instruction publique et lui adresser un rapport mensuel de tout ce qu'ils ont fait pendant le mois écoulé, progrès des écoles, résultat des examens, etc.

Nos Conseils populaires d'instruction publique ont quelque ressemblance avec ceux de même nature qui existent en Suède, quoique chez nous ce ne soient pas les curés des communes qui en aient la direction ; du reste les prêtres n'ont rien à faire comme tels, ils peuvent être appelés à remplir l'office de conseiller comme les simples citoyens. Il en est autrement en Suède où ce sont les *pasteurs* qui ont la direction des Conseils.

Le territoire de Costa-Rica se trouve divisé en districts scolaires. Nous avons dit que dans ce pays l'enseignement primaire est gratuit, ajoutons qu'il est en même temps obligatoire. Et ce mot obligatoire n'est pas du tout illusoire. Chez nous, tous les garçons et filles qui ont atteint l'âge requis, doivent aller à l'école de leur commune. Auparavant, il y avait des parents qui ne respectaient pas cette loi ; mais aujourd'hui cela n'est plus possible. Le père — du garçon ou de la fille qui manque à l'école — doit payer une amende en argent comptant, plus que ce que le travail de l'enfant rapporterait, et lorsque ces amendes ne suffisent pas pour obliger le père de famille à envoyer son enfant à l'école, celui-là est *privé de la puissance paternelle*, quant à l'éducation de son enfant. La sentence est prononcée par le gouvernement de la province où le fait se passe, après avoir entendu l'intéressé. On peut appeler

de la sentence au Ministre de l'Instruction publique. Cette mesure, peut-être, paraîtra un peu dure au premier abord, mais il faut tenir compte de plusieurs motifs qui la justifient et dont nons ne ferons pas l'exposé pour ne pas nous éloigner du but de ce travail. Disons uniquement que le gouvernement de Costa-Rica a compris l'intérêt qui existe pour notre jeune patrie à ce que les masses du peuple puissent acquérir quelqu'instruction, c'est l'unique manière de leur faire connaître leurs droits et leurs devoirs. Chez nous, l'immixtion de l'Etat dans la réglementation et le soutien de l'instruction publique s'imposait de force : nous n'aurions pu agir autrement.

Tout dernièrement, le Président a été autorisé à contracter un emprunt de 300,000 d. (1,500,000 fr.) dans l'intérieur du pays. Cet emprunt est destiné à la construction de quelques bâtiments pour les écoles publiques et à la réparation d'autres déjà existantes.

Pendant l'année scolaire 1886 la proportion entre le nombre d'assistants aux écoles et le nombre d'habitants du pays était de 1 à 15. On faisait remarquer qu'au Chili, une des républiques sud-américaines des plus avancées et qui comptait alors 2.200.000 habitants, la proportion était de 1 écolier pour 32 habitants. Même si l'on compare la proportion de l'assistance aux écoles officielles du Costa-Rica avec celles de la Belgique, l'Espagne, l'Italie et d'autres pays encore, nous autres, nous n'avons pas à craindre d'être les derniers.

Pendant l'année scolaire 1887-1888, l'instruction publique figure dans les dépenses générales du pays pour fr. 1.176.265. Dans ce chiffre ne figurent pas

les dépenses des commuues. Quelques-unes soutiennent même, de leur propre initiative, quelques établissements d'instruction, par exemple la municipalité de Cartago, où se trouve une école privée fondée depuis longtemps par un membre de notre famille qui a laissé sa fortune en faveur de l'enseignement gratuit. Toutes les écoles qui ne sont pas soutenues par les fonds du gouvernement ont le même programme d'études que les autres.

Puisque nous avons dit combien on a dépensé chez nous l'année dernière pour l'instruction publique, nous donnerons quelques chiffres aussi sur d'autres matières.

Les entrées générales effectuées au trésor de Costa-Rica ont été pendant l'année dernière de fr. 17.914.089,35 (Comptabilité Nationale, 2 avril 1888).

Les dépenses montèrent à fr. 16.527.337,85.

Les entrées ont été formées surtout avec les principales branches qui soutiennent le trésor chez nous à savoir :

Le monopole du tabac qui a produit pendant cette année-là . . . . fr. 2.701.002,45

Avec le monopole des liqueurs du pays . . . . » 5.100.590,60

Et avec les douanes pour . . . » 6.513.706,20

Nous n'avons pas dit que le gouvernement cède la plus grande partie des droits d'abattoir en faveur des districts scolaires.

Aujourd'hui, on n'attache plus tant d'importance comme autre fois au fait de savoir à combien a monté

l'importation d'un pays et à combien l'exportation du même. Bastiat dans son excellente brochure : *Ce qu'on voit et ce qu'on ne voit pas*, a démontré depuis longtemps combien étaient trompeuses les appréciations économiques que l'on faisait sur ce point. Nonobstant cela, nous voulons donner des chiffres sur l'exportation et sur 'importation de Costa-Rica pendant l'année 1887-1888..Cela fera comprendre, plus ou moins, l'état dans lequel se trouve notre pays et on pourra juger de son importance économique.

L'importation s'éleva à . . . . . fr. 28.006.125
L'exportation à . . . . » 31.182.695
Le café figura à l'exportation pour » 26.158.830, c'est-à-dire pour un 85 p. c.

Les bananiers figurent pour . . . » 3.347.720, c'est-à-dire pour un 11 p. c.

C'est avec l'Angleterre et les États-Unis que Costa-Rica fait son principal commerce.

De mars 1887 à mars 1888, l'exportation vers l'Angleterre s'éleva à plus de 7.713 tonnes. Pour les Etats-Unis à plus de 4.072 tonnes.

L'Angleterre a toujours été notre meilleur marché.

Nous n'avons pas encore de commerce direct avec la Belgique. Chez nous, on consomme et l'on paye bien cher des objets que la Belgique produit. Les maisons de commerce et d'industrie allemandes, anglaises et françaises, envoient des agents pour établir des relations commerciales. Jusqu'à maintenant, nous ne pensons pas que les belges aient suivi l'exemple de leurs concurrents ; cependant, ils trouveraient un grand débouché dans toute l'Amérique Centrale.

Comme on aura observé, le café et les bananes sont les produits que le Costa-Rica exporte en majeure quantité. Lorsque nous parlerons à nouveau de la propriété, nous dirons l'étendue qu'occupent ces cultures. Mais nous voulons avant traiter un autre point. Le café ne fut introduit au pays que peu d'années avant son indépendance. C'est en grande partie au café que nous devons notre rapide développement. Cependant, on désire maintenant et, avec raison, augmenter les branches de l'exportation pour ne pas être soumis aux hauses et baisses du café, qui pourraient bien nous exposer à une crise économique comme c'est déjà arrivé.

Nous commençons en partie à satisfaire notre juste désir avec la nouvelle culture des bananes qui, en effet, ne sont cultivées pour l'exportation que depuis très peu d'années. C'est avec l'établissement d'un chemin de fer sur le littoral de l'Atlantique qu'on commença cette culture facile et productive. Nos fruits sont très estimés aux Etats-Unis. Il y a des vaisseaux qui portent parfois jusqu'à 50.000 régimes de bananes, qui, comme quelqu'un l'a dit, représentent la somme de *six millions de bananes*. Nous avons presque le monopole de l'introduction de ce fruit aux Etats-Unis, selon l'expression d'un écrivain de ce pays.

Les autres produits qu'on cultive le plus sont: le maïs, dont on fait le pain du peuple costarricien, les pommes de terre, les haricots, le riz, la canne à sucre, un peu aussi le froment, pour la culture duquel on trouve des terres magnifiques, la salsepareille, la *yuca*, les différentes classes de bananes, etc., etc. Le cacao, le coton se cultivent très bien. Nous n'en finirions pas si

nous devions énoncer toutes les richesses naturelles dont l'on peut tirer profit et de toutes les cultures qu'on peut encore établir. Ce qu'il y a, c'est que nous avons besoin de travailleurs, des immigrants. La culture seule du café absorbe un grand nombre de nos ouvriers agricoles.

Les industries de première nécessité et même quelques-unes de luxe se trouvent bien représentées à Costa-Rica.

L'exploitation des mines commence à être organisée d'une manière sérieuse. Parmi les nombreux minéraux que Costa-Rica garde dans ses entrailles, on trouve la houille. Jusqu'à présent personne ne s'est occupé de l'extraire. On ne l'emploie généralement, importée des Etats-Unis, que pour les fonderies, les établissements des maréchaux-ferrants et surtout pour les locomotives, et autres machines à vapeur. Mais pour la consommation particulière elle n'est presque pas employée. Jusqu'à ce moment ce sont nos bois, et il faut dire en passant qu'ils ont bien souffert, qui ont fourni le nécessaire pour la consommation privée. Comme on le sait, à Costa-Rica on ne connaît pas les poêles puisque nous n'avons pas d'hiver. Ce que nous appelons hiver, c'est la saison des pluies, qui correspond justement à l'été de l'Europe.

La propriété. Il y a peu de pays où la propriété soit aussi respectée, aussi garantie qu'au Costa-Rica. Le peuple costarricien a acquis une véritable renommée dans toute l'Amérique pour sa moralité, son respect aux autorités constituées et son travail. Chez nous la propriété n'a jamais eu d'atteinte. Aussi, peu de pays ont

une plus grande division de la propriété. Chacun a de quoi vivre. Il arrive, en grande partie, au Costa-Rica ce que Monsieur de Laveleye a tant desiré voir la propriété personnolle universalisée. Un français, M. Belly, qui a été au Costa-Rica pendant l'année 1858, et qui a publié (Paris 1860), un ouvrage en deux volumes (*), ouvrage très favorable en réalité pour les costarriciens, dit qu'au Costa-Rica, le plus pauvre à sa maison, un cheval et au moins un capital de mille piastres (5,000 francs). Il dit aussi qu'on trouve des ruraux avec des capitaux de 250,000 — à 2,500,000 francs, ajoutant que celà n'empêchait pas leurs possesseurs de marcher pieds nus.

M. Belly nous parle d'un temps où on ressentait encore les malheurs occasionnés par l'héroïque guerre que les costarriciens soutinrent contre les hordes flibustières de l'américain du Nord *William Walker*. Aujourd'hui la situation des campagnes s'est améliorée de beaucoup. Le *peuple* costarricien, si nous pouvons le dire, d'une façon parodoxale peut-être, est d'un positivisme spiritualiste. Il est très intelligent pour ses affaires et complètement consacré à son travail. M. Belly fait des appréciations si obligeantes et si flatteuses que nous n'oserions point les répeter, puisqu'il arrive à dire que le peuple de Costa-Rica, sorti de l'abandon dans lequel il se trouvait pendant la domination Espagnole, isolé du reste de l'Univers, était un peuple unique dans son genre.

(*) On peut voir cet ouvrage à la Bibliothèque Royale de Bruxelles.

Ce que nous pouvons dire, puisque ce sont des étrangers qui l'ont dit premièrement, c'est que le peuple costarricien est le plus producteur de toute l'Amérique-Espagnole. Pour savoir si cela est vrai l'on peut regarder les chiffres de la production et établir la proportion, en tenant compte du nombre d'habitants de Costa-Rica.

Le peuple costarricien est très indifférent aux questions de petite politique. Il est content pourvu qu'on le laisse tranquillement à son travail. Les grands partis politiques sont inconnus chez nous. On voit presque toujours faire partie du pouvoir exécutif des libéraux et des conservateurs à la fois. C'est le Président de la République qui choisit ses ministres, ne regardant qu'au patriotisme et l'illustration de chacun d'eux.

Comme pour affirmer ce que nous avons dit sur le respect qu'on a pour la propriété à Costa-Rica, nous citerons deux exemples que rapportent tous les voyageurs. Le premier, c'est que dans les villes, en général, les portes donnant sur la rue restent ouvertes pendant toute la journée. Le second, c'est la confiance qu'on a dans les *arrieros* (conducteurs de chariots tirés par des bœufs). Ils reçoivent des objets de grande valeur pour les porter pendant des jours entiers jusqu'à ce qu'ils arrivent à leur destination. Les chemins de fer de l'intérieur du pays, de l'Atlantique et du Pacifique, ont diminué cette industrie, exercée par presque tous les paysans de Costa-Rica, qui profitent surtout de l'époque où le café doit être expédié aux ports, pour rapporter ensuite des marchandises à l'intérieur du pays.

Costa-Rica étant un pays essentiellement agricole, la propriété territoriale occupe une place très importante.

Jusqu'à l'établissement du chemin de fer de l'Atlantique, dont on exploite depuis peu d'années 70 milles et qui bientôt arrivera jusqu'aux villes de l'intérieur, on ne cultivait à Costa-Rica, on peut le dire, que la grande vallée de l'intérieur qui comprend environ une étendue de 70 lieues carrées. C'est là que se trouvent les plantations de café, et en conséquence la plus grande partie de la population du pays. Dans l'extrémité S. O. de Costa-Rica se trouve la magnifique province de Guanacaste avec ses immenses prairies, ses fleuves navigables, ses mines d'or, mais tout cela n'est pas encore exploité. Nous le répétons, ce sont les travailleurs qui nous manquent. L'industrie unique du Guanacaste consiste dans l'élevage du gros bétail.

Le prix de la propriété à l'intérieur du pays diffère selon que l'on approche ou non des villes. Pendant une crise de laquelle nous sommes heureusement sortis aujourd'hui, la propriété baissa énormément. Cette crise provenait des bas prix que le café avait eu à l'extérieur et d'autres causes dont il n'est pas nécessaire de parler ici. Mais aujourd'hui la chose est bien différente. Sous un gouvernement progressiste et vraiment constitutionnel, le pays a fait de rapides progrès. La dette extérieure a été arrangée de manière à ne plus compromettre les intérêts de Costa-Rica. Le crédit dont le pays dispose compte en première ligne à la Bourse de Londres. Le *Moniteur des Intérêts Matériels* qui paraît à Bruxelles, publie de temps à autre des appréciations très flatteuses sur la situation financière de notre pays.

Depuis deux ans, il existe un mouvement jusqu'ici inconnu. On a fondé partout de nouvelles entreprises,

toutes les villes ont vu se lever, comme par enchantement, des magnifiques édifices. Le résultat de ce mouvement a été l'augmentation du prix des salaires. On paie maintenant aux petits ouvriers jusqu'à 7.50, 10, 15 fr. par jour. Il n'est pas besoin de dire ce que gagnent les autres. Un tel mouvement a fait présenter dans tout son essor la loi de l'offre et de la demande. La construction des chemins de fer, des tramways à vapeur, des édifices publics et de bienfaisance, des marchés et abattoirs nouveaux, de même qu'un magnifique établissement de bains thermaux, ont occupé une foule d'ouvriers dont l'agriculture a besoin. Cela a fait augmenter de beaucoup aussi le salaire des ouvriers agricoles pour les plantations de café et l'entretien des prairies. Il a fallu que l'entrepreneur des lignes de chemin de fer en construction fit venir des travailleurs de l'extérieur. Parmi eux on compte aujourd'hui plus de 1,500 italiens. Il est probable que les émigrants européens continueront à arriver à notre pays. Presque toute la République les attend encore, couverte de bois impénétrables. Il est très facile à l'émigrant de devenir propriétaire. Le gouvernement lui accorde toutes les facilités possibles. Il y a peu de temps, on donnait au premier venu autant de terre qu'il en voulait, pourvu qu'il en cultivât quelque chose. Ce système n'a pas produit de bons résultats. Aujourd'hui, le gouvernement se réserve la propriété des bois *baldios* (c'est-à-dire libres de propriétaire, sans emploi), et les cède moyennant une petite indemnité, pour le paiement de laquelle on accorde des délais très raisonnables. Cela ne grève pas l'immigrant et c'est plus profitable au Trésor. C'est à peu près le sys-

tème qui a été suivi aux Etats-Unis et à Buenos-Ayres.

L'étranger est très bien traité à Costa-Rica. Un fait le prouve. C'est que presque tous ceux qui sont allés dans notre pays s'y sont fixés pour toujours. Un grand nombre d'entre eux ont fait de très grandes fortunes. L'étranger jouit de tous les droits civils de même que le costarricien. La liberté de conscience est garantie. Même pour la naturalisation, l'étranger a les plus grandes facilités. On devient costarricien : 1° Lorsque l'étranger est majeur, *conformément aux lois de son pays ;* 2° Lorsqu'on a résidé pendant *une année* consécutive dans le pays et eu une bonne conduite ; 3° Lorsque l'étranger a un métier, une profession ou des rentes qui lui permettent de subvenir à ses besoins. On voit qu'il suffit qu'il ait un simple métier, c'est-à-dire qu'il puisse travailler honorablement en quelque chose pour avoir le droit d'opter pour notre nationalité. Ce qu'on veut éviter, ce sont les vagabonds qui n'aiment pas le travail et qui sont les premiers à commettre des crimes. Les étrangers sont exempts du service militaire. Ceux qui sont domiciliés sont astreints à faire le service de police quand il s'agit de la sécurité des propriétés et de la conservation de l'ordre dans la ville même où ils demeurent. Jusqu'à présent nous n'avons pas eu besoin de les employer. Cela n'est que trop juste, puisqu'ils sont les premiers, eux et leurs familles, à être protégés par de telles mesures. Le gouvernement a conclu un contrat avec la société *River Plate* TRUST *Loan Limited* pour l'envoi d'émigrants à Costa-Rica. Il a cédé, en se réservant quelques privilèges, 800,000 *acres* des meilleures terres à la Compagnie des chemins de fer.

Bientôt des immigrants feront produire ces magnifiques et fertiles contrées.

Un belge — l'année dernière il y avait *cinq* belges chez nous! — M. Van Der Laat, d'Anvers, a reçu *gratuitement* dans le N. du pays, dans une contrée ravissante, coupée par des fleuves navigables qui se jettent dans l'Atlantique et avec un sol des plus fertiles et riches du pays, 3,000 hectares de terres pour les exploiter scientifiquement. Il devait être aidé par quelques jeunes gens que le gouvernement choisirait, pour leur apprendre bien l'agriculture. Voilà, si cela peut réussir, si M. Van Der Laat peut entreprendre quelque chose et inspirer confiance chez lui, un moyen qui pourrait servir de commencement pour que les agriculteurs belges, qui sont dans le besoin, viennent chez nous, où, au lieu de gagner 50 *centimes* par jour, comme il arrive dans quelques pays des Flandres — si les journaux disent la vérité et si les émigrants ne mentent pas, puisque nous avons eu l'occasion d'en questionner quelques-uns qui partaient pour Buenos-Ayres — ils deviendraient bientôt propriétaires et pourraient vivre avec indépendance et commodité. Nous recevrions les pauvres ouvriers belges à bras ouverts, (pourvu que la Belgique ne nous envoie pas des récidivistes) et ils trouveraient chez nous une entière égalité non-seulement devant la loi, mais vis-à-vis de notre manière d'être sociale.

Au Costa-Rica, on trouve des villes où l'on a tout ce qu'exige le *confort* et même tout ce qu'on peut trouver dans les villes de la vieille Europe. Les maisons en général n'ont qu'un étage mais elles sont grandes

et commodes. Chaque ville compte plusieurs édifices publics dignes d'attirer l'attention. A la campagne le bien-être se manifeste de tous côtés. Lisons encore M. Belly (*): « Visite dans la campagne. Magnifique. Autour des maisons, partout, un bien-être qui croît d'heure en heure. Des villages tirés au cordeau, de grandes allées vertes à perte de vue, bordées de palmiers, de cactus, de tamariniers, quelquefois de buissons de roses et derrière des plantations de café, de cannes à sucre et de bananiers. C'est un ravissement perpétuel que de parcourir ces belles allées. » Dans un autre passage il dit : « C'est le seul peuple qui se sente à l'état d'infériorité et qui craigne la comparaison avec les autres nations européennes. Mais ce peuple si humble dans ses relations devient un lion quand on touche à ses droits et qu'on insulte à son drapeau. » Nous avons fait observer que depuis lors, dans toutes les branches de l'administration publique et du progrès en général, le pays a fait de grands pas en avant, quoique cependant nous ne nous révoltions, pas plus aujourd'hui qu'auparavant contre l'Europe, au contraire, nous lui demandons continuellement qu'elle nous aide avec sa science, nous lui demandons des travailleurs.

Nous parlerons spécialement ici des cultures principales du pays en faisant connaître le rapport qu'elles ont avec la propriété.

(*) La « Revue de Belgique » publie depuis le 15 août des notes posthumes et tout à fait charmantes du voyage fait par M. Belly dans l'Amérique Centrale, sous le titre de « L'Isthme Américain ».

Commençons d'abord par l'élevage du gros bétail. Cette industrie agricole occupe d'énormes étendues de terrain, mais malheureusement nous ne connaissons pas au juste le nombre de lieues qu'elle embrasse. Mais l'on pourra juger plus ou moins selon les chiffres que nous transcrivons de l'*Annuaire Statistique* de Costa-Rica, de l'année dernière. Nous croyons que ces chiffres ne disent pas au juste ce qui existe en réalité à cause des difficultés que l'on trouve encore à connaître combien chacun possède.

Puisque nous parlons de l'élevage du bétail, nous donnerons encore d'autres chiffres.

On comptait dans toute la République, à l'époque susdite : 233,217 têtes de gros bétail. Les chevaux étaient au nombre de 45,662. Nous n'avons pas encore de moutons en quantités malgré qu'on trouve à chaque pas des contrées magnifiques et très propres pour leur élevage. On ne comptait l'année dernière chez nous que 1,861.

Toutes ces bêtes représentaient une valeur de fr. 22,117,415.

L'*Annuaire* fait quelques curieuses observations que nous croyons utile de transcrire.

La République compte cinq provinces et deux *Comarcas* (qui n'ont pas encore l'importance politique d'une province).

A la province de *San-José* il y avait 6 bêtes de gros bétail pour 11 habitants et 7 chevaux pour 43 habitants.

A la province d'*Alajuela* : 7 de la première classe pour 8 habitants et 7 de la seconde classe pour 33 habitants.

A la province de *Heredia* 11 des premières pour 13 habitants et 2 des seconds pour 20 habitants.

A la province de *Cartago* 20 du gros bétail pour 18 habitants et 2 chevaux pour 10 habitants.

A la province de *Guanacaste* 19 des premiers pour 4 individus et 2 des seconds pour 1 individu.

A la *Comarca* de *Pontarenas* 1 des premiers pour 1 individu et 1 des seconds pour 7 individus.

Et à la *Comarca* de *Limón* 8 du gros bétail pour chaque 5 habitants et 2 chevaux pour chaque 19 habitants.

Pendant l'année 1887 on a abattu 26027 têtes de gros bétail avec un poids de 7.482.762 kilogr. 500 grammes.

Nous nous trouvons dans la même difficulté que tout à l'heure lorsque nous désirions dire quelle est l'étendue qu'occupe la culture de certains produits.

Nous sommes obligé de transcrire encore quelques chiffres pour faire juger de l'importance de ces branches de la propriété, ne pouvant faire autrement.

La République a produit l'année dernière: 28 202.259 *litres de maïs*, 144 litres par habitant, selon le récensement de 1886.

4.653.942 *litres de haricots* de *douze* sortes, c'est-à-dire 24 litres par habitant.

1.271.109 *litres de riz*. 7 par habitant.

1.556.728 *litres de pommes de terre,* 8 par habitant.

171.358 *litres de froment,* à peine 0,87 par habitant. On importe tout ce que la consommation exige, principalement des Etats-Unis. La Californie et la Nouvelle-Orléans en fournissent beaucoup.

143 350 *kilogrammes de cacao,* 0,73 par habitant. C'est une magnifique culture qui est à reprendre. Ces kilogrammes, pour la plupart, sont le produits de vieux arbres qui se trouvent là. Le chemin de fer contribuera à faire de nouvelles plantations dans les terrains qu'il traverse et qui sont propres pour cette culture.

800.000 *régimes de bananes* (on compte uniquement celles qui sont destinées à l'exportation). En 1884, il existait 350 *haciendas* de bananes. Cette année-là, on comptait dans ces propriétés 570.000 bananiers qui produisirent alors 425.000 régimes. Depuis lors le nombre des arbres a presque doublé et de nouvelles haciendas se sont créées. Dans la période de 7 années qu'a peu près compte l'exploitation de la banane on a exporté, environ, 4.000.000 de régimes. C'est le fruit qui coûte le moins de tous et c'est celui qui pousse le plus vite. Une *hacienda* de bananes produit continuellement.

619.638 *kilogrammes de sucre* (tiré uniquement de la canne-à-sucre), 3 par habitant.

7.734.582 *kilogrammes de dulce,* 39 par habitant. Le *dulce* c'est le sucre du peuple. Chaque pièce de *dulce* a la figure d'un cône tronqué. La couleur d'un brun jaunâtre. Tout le monde l'emploie. C'est une des petites industries du peuple, qui fait le *dulce* dans son *trapiche.* (*)

(*) Petit établissement au milieu duquel est la machine à comprimer la canne à sucre. La plus usitée consiste en deux cylindres en bois qui tournent continuellement en sens vertical et qui se touchent. L'essence de la canne à sucre est recueillie dans de grands pôts et après on la fait bouillir dans les *pailas* receptacles assez profonds en fer qui tou-

18.605.810 *kilogrammes de café.*

Comme on le voit, c'est le café qui constitue notre principale production.

M. Belly a dit sur cette culture : « Rien de merveilleux comme cet arbuste en fleurs sur des étendues immenses. On l'espace de neuf pieds dans tous les sens. Il donne une fleur blanche comme le jasmin, et tellement serrée sur son feuillage vert, qu'un seul arbuste donne quelquefois vingt livres de café. Aussi le rendement est-il au moins de 18 p. c. et deux récoltes payent la valeur de la propriété ».

En 1884, on comptait 7.490 *haciendas* de café avec 23,446.278 arbres à café qui produisirent cette année-là beaucoup plus que l'année dernière par rapport à la quantité du fruit, quoique l'année dernière le café de Costa-Rica ait obtenu de magnifiques prix aux marchés étrangers, dus, sans doute, à la mauvaise récolte du Brésil pendant la même époque. Dans cette année-là on a exporté du café pour une valeur de frs. 26.158.830,— prix du café à bord. — Les différents pays pour lesquels on l'a exporté sont ceux qui suivent :

Angleterre, Allemagne, France, Danemark (très petite quantité), Espagne (presque rien), le Canada (très peu), New-York, la Nouvelle-Orléans, Boston, San-Francisco de California, la Colombie et une toute petite

---

chent le feu d'en bas. Ce sont les principaux instruments de cette industrie. Pour faire aller ce moulin on emploi des bœufs, les meilleurs amis du paysan de Costa-Rica. Il existe aussi des magnifiques établissements de sucrerie montés tout à fait scientifiquement. Nous avons voulu faire connaître ceux du peuple seulement.

quantité pour les autres pays de l'Amérique Centrale. Comme on le voit, on n'a pas exporté directement un seul grain de café pour la Belgique qui a cependant un si bon marché à Anvers. Cela prouve encore que les relations commerciales de la Belgique avec les pays de l'Amérique Centrale sont à faire.

Des autres produits naturels nous ne parlerons pas, parce qu'ils sont tellement nombreux que nous avons crainte de ne pas finir.

On aura remarqué, peut être, que nous ne parlons pas du *tabac*. C'est parce que le gouvernement en a le monopole et la culture en est interdite. Chose curieuse, le tabac est une des plantes qui, chez nous, poussent toutes seules. On trouve des arbres à tabac partout, comme si la nature elle-même se révoltait et riait des dispositions des hommes. Cependant, pour le moment, ce monopole est absolument nécessaire. Le gouvernement a des engagements à remplir vis-à-vis des anciens créanciers de l'emprunt extérieur et le crédit du pays, aujourd'hui si bien maintenu, exige que tout soit fait avec ordre. Le gouvernement s'est imposé encore beaucoup de charges pour le bien être public. Il serait impossible de trouver pour le moment un autre monopole à substituer à celui du tabac, ou n'importe quelle nouvelle source de revenus, pour maintenir notre trésor en équilibre.

Nous avons dit en parlant des indiens du Pacifique qu'ils avaient l'habitude de travailler et posséder des terres en commun. Une possession analogue fut créé plus tard dans quelques contrées du pays. Depuis le temps des espagnols, quelques villages reçurent en co-propriété d'im-

menses étendues de terrains. Ces communes sont devenues très importantes. Le nombre des habitants s'est accru de beaucoup. Chacun des membres de ces communes avait le droit d'aller cultiver chaque année un morceau de terrain que lui-même choisissait ou bien qu'on lui indiquait de commun accord. Nous avons eu encore l'occasion de voir ces grandes plantations de maïs, de pommes de terre et de haricots, principalement. C'est dans la province de Cartago où ces communautés ont existé si longtemps. A cause de l'augmentation de la population la division des parties communes était devenue très difficile. Des désagréments ont surgi. Les principales communautés s'appellent « Las Huacas » et « Felipe Dias » (le nom d'un espagnol qui posséda premièrement ces terres). Depuis l'année 1884, on a vu qu'on ne pouvait pas laisser cela à l'abandon. La question des *communautés* devint une question de cabinet. On était contraire à ces sortes de propriétés comme à toutes les propriétés territoriales de main morte à cause de l'impossibilité de toute aliénation, c'est une entrave au commerce agricole et il est impossible d'immatriculer ces propriétés au bureau de l'enregistrement de la propriété et des hypothèques. On appella tous ceux qui croyaient avoir droit à la propriété de ces terrains. Une Commission d'Arbitrage fut nommée le 21 septembre 1884. On choisit des experts et on fit la répartition, mais cela ne satisfit pas toutes les aspirations et la chose tourna à mal. Jamais on avait vu un mouvement aussi désespéré que ce que l'on vît chez les gens qui se trouvèrent complètement dépossédés. Nous avons été témoins d'un mouvement qui ressemblait à une grève. Tous ceux qui se crurent lésés

arrivèrent à Cartago porter leurs plaintes devant le gouverneur de la province. La police intervint et beaucoup de ces gens furent mis pendant quelques heures en état d'arrestation. Ils menaçaient la tranquillité publique. L'affaire n'est pas encore terminée. Quand on devait agir le plus vite pour le bien de tous, une question de compétence s'éleva. Ni le pouvoir exécutif, ni la Cour de justice (aujourd'hui Cour de Cassation) n'ont porté une conclusion. Le message du président actuel Licencié Bernardo Soto, en date du 1er janvier de cette année disait de cette affaire : « Il est à regretter qu'on doive éviter l'intervention des tribunaux en cette matière, puisque si un procès parmi quelques personnes seulement est lent et dispendieux, dans ce cas où il s'agit d'un nombre aussi considérable d'individus, cela serait la même chose que de maintenir une indivision perpétuelle. » La Cour de Justice avait résolu à son tour que l'affaire n'avait qu'un caractère absolument administratif. Le ministre de l'Intérieur a soumis un projet de loi très raisonnable au Congrès National et il est probable que celui-ci fera dans sa prochaine session une loi relative à la termination de la question des communautés.

Les terrains communaux dont nous venons de parler ont beaucoup de ressemblance par la manière dont ils ont été constitués avec les anciens Folklands (terres du peuple) des Anglo-Saxons.

Les systèmes du métayage et du fermage sont inconnus chez nous comme dans tous les pays de l'Amérique-Espagnole. On loue des propriétés et on les exploite, mais cela est tout à fait différent du fermage.

Nous voulons parler maintenant du bureau de l'enre-

gistrement de la propriété. C'est une des choses qui honorent la République de Costa-Rica. Il est difficile de trouver dans toute l'Amérique-Espagnole une institution pareille mieux organisée que chez nous. C'est au *Licencié Julian Volio,* un de nos hommes publics des plus dignes et des plus illustres, que revient l'honneur d'avoir établi ce bureau en 1867.

Depuis 1867 jusqu'au 31 mars 1886 on avait inscrit : 57.639 propriétés, qui représentaient une valeur de fr. 194.037.656,25. Le 31 mars 1886 les hypothèques figuraient pour une valeur de fr. 39.523.725,15.

Le mouvement de la propriété a été aussi assez considérable. Le nombre des aliénations immobilières montait au mois de mars 1886 à une valeur de fr. 194.824.547,30, valeur répartie sur 46,329 propriétés. Ces chiffres donneront une idée du mouvement de la propriété foncière au Costa-Rica. Comme nous avons dit ailleurs, ce mouvement s'est manifesté avec une force surprenante, dûe aux nouvelles entreprises que depuis trois ans notre pays a vu naître. Des capitaux étrangers ont contribué énormement à ce mouvemeut.

Nous parlerons ici du mouvement de l'Enregistrement général de la Propriété et des Hypothèques pendant l'année économique qui commença le 1r Avril 1887 et qui se termina le 31 Mars 1888. Nous tirons tous ces renseignements du rapport du Conservateur Général au Ministre de l'Intérieur.

Enregistrement de la propriété.

SECTION A. — On a inscrit pendant cette année

2581 propriétés, dont 1864 rustiques et 717 urbaines, d'une valeur de francs 5,348,950.10. Les inscriptions dépassent celles de l'année antérieure de 622.

Ces 2581 propriétés sont composées de propriétés qui jusqu'alors ne se trouvaient pas inscrites et des parties qui ont été divisées.

SECTION B. — Maintenant, voyons le mouvement des aliénations des propriétés immobilières :

Elles ont été en nombre de 4302 (492 de plus que l'année antérieure), ainsi :

Rustiques	3056	pour une valeur de	fr. 11,059,300.75
Urbaines	1246	»	» 4,676,860.75
Total	4302	»	» 15,736,161.50

Enregistrement des Hypothèques.
(1887-1888.)

On a hypothéqué :

472 propriétés pour une valeur de fr. 3,999,006.15.

Voici maintenant les valeurs sur l'extinction des obligations hypothécaires, — totales ou partielles. Nombre des propriétés sur lesquelles s'est portée l'extinction partielle ou totale 586 : — valeur des extinctions fr. 5,407,152.15.

Pendant les années économiques, écoulées depuis le 31 mars 1885 au 31 mars 1888, on a contracté des obligations hypothécaires pour unevaleur de fr. 12,329,635.75

Des obligations hypothécaires ont été éteintes pour une valeur de francs 13,714,244.20. Il résulte donc un excédent de l'anéantissement des obligations hypothécaires sur le crédit de francs 1,384,568.45.

En voici un résumé :

Oblig. hypoth. contractées depuis 31 mars 1885-31 mars 1888	12,329,635 75	
Extinction des oblig. pendant cette période		13,714,244 20
Excédent de l'anéantissement des obligations hypothécaires sur le crédit	1.384.608 45	
Total. . .	13,714,244 20	13.714,244 20

Parmi les inscriptions hypothécaires de l'année dernière figurent constituées *deux cédules hypothécaires.* Nous en parlerons tout à l'heure.

Le bureau de l'Enregistrement a été organisé à nouveau d'accord avec notre nouvelle législation civile. Les innovations qui ont été faites, dit le Ministre de l'Intérieur dans son rapport annuel au Congrès, n'ont pas contrarié la marche des affaires. Les nouveaux codes ont établi un « Enregistrement de personnes » pour les écritures publiques, pouvoirs et autres documents susceptibles d'inscription dans ce bureau-là. Du 1er janvier 1888, époque à laquelle commença à régir le nouveau Code civil, jusqu'au 31 mars de cette même année, selon le rapport du Conservateur Général, M. Benito Serrano, on avait fait 127 inscriptions de cette nature.

Parmi les dispositions notables de notre nouveau code se trouvent celles qui ont rapport aux femmes mariées, auxquelles la loi reconnaît une entière liberté civile. Elles n'ont plus besoin de l'autorisation de leur mari ni de celle du juge pour faire le commerce ; elles

peuvent ester en justice pour attaquer et se défendre ; elles conservent l'administration de leurs biens pendant le mariage (le mari ne peut être qu'un simple mandataire de la femme, déchu de son mandat lorsque celle-ci le veut). Chaque époux, dit M. Serrano, est aujourd'hui plus propriétaire de sa chose qu'il ne l'était auparavant. L'article 76 de notre Code civil accorde aux deux époux une liberté complète de disposer de ce qu'ils ont acquis avant ou pendant le mariage, à n'importe quel titre. Cette disposition a été très bien accueillie au Costa-Rica. La femme mérite bien qu'on lui accorde cette liberté. Les mariages intéressés diminueront. Jusqu'à présent cette nouvelle disposition n'a produit aucun mauvais résultat. Par suite de ces nouvelles dispositions, nous venons de le dire, la femme peut se porter partie civile dans un procès et c'est en son nom que les notaires feront les ventes ; c'est en son nom aussi qu'on enregistrera ses propriétés.

Nous traduirons quelques articles du Code concernant le mariage: *Chapitre VI. — Ttitre IV. — Livre I. — Du mariage.*

Art. 73. — Les époux se doivent fidélité et secours.

Le mari doit protection à sa femme, et il est tenu de la garder près de lui.

La femme doit obéir à son mari, vivre avec lui et le suivre où il fixera sa résidence.

Art. 74. — Le mari doit procurer les aliments et les autres choses nécessaires à la famille. La femme est obligée subsidiairement, si le mari ne peut pas le faire en tout ou en partie.

Art. 75. — Les époux peuvent, avant la célébration du mariage, faire des arrangements pour tout ce qui concerne leurs

biens. Pour que cette convention soit valable il faut qu'elle soit faite en écriture publique et qu'elle soit dûment enregistrée.

Les capitulations matrimoniales peuvent être altérées après la célébration du mariage ; mais le changement ne pourra être préjudiciable aux tiers qui lui sont postérieurs jusqu'à tant que la nouvelle écriture soit enregistrée et ait été publiée par la voie du Moniteur Officiel, que les époux ont altéré leurs capitulations....

Art. 76. — S'il n'y a pas des conventions matrimoniales chaque époux reste propriétaire et peut disposer des biens qu'il avait au moment de la célébration du mariage, de tous ceux qu'il acquerra à n'importe quel titre, et des fruits provenant des uns et des autres.

Art. 77. — Cependant les biens que les époux possèdent à la dissolution du mariage, si l'on ne prouve pas qu'ils ont été introduits au mariage ou acquis pendant le mariage par un titre lucratif, seront considérés comme communs et ils seront partagés également entre les deux époux.

Ne seront pas communs, quoique acquis pendant le mariage, les biens qui existent à la dissolution de celui-ci, si l'on peut prouver qu'ils ont été achetés avec des ressources propres à chaque époux, destinées à cet effet dans les capitulations matrimoniales ; ou bien que la cause au titre de son acquisition est antérieure au mariage ; et de même, s'il s'agit d'immeubles qui ont été dûment subrogés à d'autres immeubles dont un des époux a la propriété.

Il est permis de renoncer dans les capitulations aux avantages du partage final.

Art. 78. — Les époux peuvent contracter valablement, et la femme n'a pas besoin de l'autorisation de son mari ni de celle du juge pour contracter et ester en justice.

Cette disposition a un effet rétroactif en ce qui concerne les mariages contractés sous la législation antérieure.

Art. 79. — La société conjugale des mariages contractés sous la législation antérieure sera régie par celle-là ; mais les

époux pourront altérer ou faire cesser cette société, même en ce qui concerne les dots, moyennant des capitulations matrimoniales.

Le livre second du Code civil costarricien s'occupe « des biens, et de l'étendue et des modifications de la propriété ». Puisque nous parlons de la propriété foncière, posons d'abord la règle qui domine toute la matière et qui est contenue dans l'article 4 du Code civil, qui dit :

« Les lois costarriennes régissent les biens immeubles situés dans la République, quoiqu'ils appartiennent à des étrangers, soit qu'on considère ces biens séparement en eux-mêmes, ou bien en relation avec les droits du propriétaire comme partie d'un héritage ou d'autre universalité. ».

Cette disposition est si précise que nous ne voyons le besoin de nous arrêter à l'examiner.

Nous arrivons maintenant à parler de la classification que fait notre loi des meubles et immeubles.

L'Art. 254 dit : Sont immeubles par leur nature :

1° Les fonds, les édifices et autres constructions qui sont faites sur la terre.

2° Les plantes pendant qu'elles sont unies à la terre et les fruits qui pendent des mêmes plantes.

Art. 255. — Sont immeubles par disposition de la loi :

1° Tout ce qui tient à la terre ou joint aux édifices et constructions d'une manière fixe et permanente.

2° Les servitudes *et tous autres droits réels sur immeubles.*

Art. 256. — Toutes les choses ou droits qui ne sont pas compris dans les articles antérieurs sont meubles ...

Notre ancien code était plus conforme dans la distribution des matières avec le code Napoléon. Le nouveau suit un ordre qui est plus logique pour nous. Des matières qui dans le code civil belge font partie du

troisième livre se trouvent dans le livre second de notre nouveau code, ainsi par exemple, après le titre des servitudes nous avons celui des charges et des limites de la propriété imposés par la loi. Le titre VI du second livre s'occupe du gage et de l'hypothèque; le VII° de l'Enregistrement Public qui comprend l'Enregistrement de la propriété, des hypothèques et des personnes (qu'il ne faut pas confondre avec celui de l'état civil pour les naissances, les mariages et les décès qui occupent les chapitres II, III et IV au X° titre, livre I). Nous avons dit que ce registre des personnes était sous la surveillance du Conservateur Général de l'Enregistrement Public. Le titre VIII, livre II parle des différentes manières d'acquérir la propriété.

L'art. 480 dit : La propriété des meubles et immeubles se transmet eu égard aux parties contractantes, *par le seul fait de la convention* qui a pour objet de la transmettre, *indépendamment de son immatriculation et de la tradition.*

Art. 484. — En dehors de la convention, on peut acquérir la propriété par l'occupation, l'accesion, l'héritage ou le legs et la prescription.

Le titre IX commence à parler de l'occupation. Ce titre est divisé en trois chapitres :

Chapitre I. - Dispositions générales. — Art. 485. — On peut acquérir au moyen de l'occupation le domaine des choses meubles qui n'appartiennent à personne.

Art. 486. — Les immeubles qui ne constituent pas des propriétés particulières appartiennent à l'Etat.

Le chapitre II de la chasse et de la pêche suit les principes du droit romain. Le chapitre III parle de l'invention ou de la trouvaille.

Voyons maintenant ce qui dit l'Art. 498.

Le trésor trouvé dans le fonds d'autrui, soit par hasard, soit avec le consentement du propriétaire du terrain, appartient par parties égales à celui qui a fait la découverte et au propriétaire.

Art. 499. — Le trésor trouvé dans le fonds d'autrui en employant des moyens sans le consentement du propriétaire, appartient en sa totalité à celui-ci.

Art. 500. — .... *Le trésor* n'est jamais considéré comme *fruit* d'un fonds....

Le titre X parle de l'accession (deux chapitres):

Art. 505. — Le droit de propriété ne se limite pas à la superficie du sol, mais il s'étend par accession à ce qui est en dessus et au-dessous. Sauf les exceptions établies par la loi ou la convention, le propriétaire peut faire au-dessus toutes les constructions ou plantations qu'il lui conviendrait de faire ; et de faire en dessous toutes les constructions qu'il juge à propos et tirer de ces excavations tous les produits qu'elles peuvent lui fournir.

Art. 506. — Tout ensemencement, plantation ou travail fait sur un terrain est présumé fait par le propriétaire, et le terrain lui appartient, jusqu'à tant qu'on prouve le contraire.

Art. 507. — Celui qui, de bonne foi, fera des bâtisses sur le fonds qui lui appartient avec des matériaux d'autrui, deviendra propriétaire de ceux-ci par le fait qu'il les a incomporés dans la bâtisse ; mais il sera tenu de payer à celui auquel ils appartiennent *le juste prix* ou bien d'en fournir l'*équivalent* en même quantité et qualité.

Il sera tenu de payer des dommages et intérêts s'il a agi de mauvaise foi ; mais il ne sera tenu qu'à ce que dispose l'alinéa précédent si le propriétaire des matériaux a eu connaissance de l'usage que l'on faisait d'eux.

La même règle est applicable à celui qui sème des champs et fait des plantations sur son fonds avec des semences d'autrui.

Art. 508. — Le propriétaire du terrain dans lequel une

autre personne, sans son consentement, aurait bâti, planté ou semé, aura le droit de faire sien l'édifice, la plantation ou le champs semé (*sementera*) ou bien d'exiger qu'on les ôte ou qu'on les détruise au compte de celui qui est en défaut.

Ce dernier pourra aussi être condamné à payer des dommages et intérêts pour les préjudices occasionnés au propriétaire du fonds. Il devra rembourser la valeur des matériaux et celui de la main-d'œuvre, si le propriétaire préfère garder pour lui-même la plantation ou les bâtiments. Il faut avoir égard à la plus ou moins value qu'a pu acquérir le fonds. Cependant, s l'on démontre que celui qui a édifié, semé ou planté a été de bonne foi, le propriétaire ne pourra demander la destruction de ce qui sera fait mais il pourra opter soit pour rembourser la valeur des matériaux et journées de travail ou bien payer une somme égale à la plus value que le fonds aura acquis.

Art. 509. — **Si l'on a édifié, planté ou semé sur le fond d'autrui, et que le propriétaire connaît et tolère le fait (*à ciencia y paciencia del dueño*), celui-ci pourra acquérir pour lui la plantation ou fabrique, en payant les déboursés, et si cela ne lui convient pas, la propriété totale sera commune en proportion à la valeur respective du terrain avant la plantation ou la construction, et à la valeur même de la plantation ou de l'édifice.**

Le chapitre II parle du droit d'accession en ce qui concerne les meubles.

Le titre XI du livre II s'occupe *des successions*. Nous croyons que cette matière trouve bien sa place ici puisque la succession est un des modes d'acquérir la propriété. Nous trouvons encore dans cette matière quelque analogie avec le droit civil français et belge. Ce titre comprend six chapitres.

Le chapitre II parle de l'indignité. Parmi ceux qui sont indignes de recevoir par disposition testamentaire nous trouvons :

....4° Les parents compris parmi les héritiers légitimes, qui, trouvant le *De cujus* en état de folie ou de démence et abandonné, ne s'intéressent pas pour le recueillir, ou bien pour le placer dans un établissement public.

Cette disposition qui ne se trouve pas dans le code Napoléon n'est que trop juste. Il ne s'agit ici que d'une simple corrélation de droits et de devoirs.

Le titre XII parle de la succession légitime.

Il ne comprend qu'un seul chapitre

....Art. 572. Sont héritiers légitimes :

1° Les enfants légitimes, les pères légitimes et le *conjoint*. (*) Le conjoint qui est légalement séparé n'aura pas droit dans la succession, du moment que ce sera lui qui aura donné lieu à la séparation Les enfants illégitimes viennent à la succession de leur mère comme les légitimes. Les enfants naturels reconnus viennent à la succession de leur père à défaut d'enfants légitimes et au lieu et place de ceux-ci. Si le conjoint avait des gains faits pendant le mariage (*gananciales*), il recevra seulement ce qui en manquera pour compléter une partie égale à celle qu'il recevrait s'il ne les avait pas ;

2° *Les grands-pères* et tous les autres ascendants légitimes. La mère et l'aïeule du côté de la mère, bien que parents naturels, sont sur le même pied que les légitimes, de même que l'aïeule naturelle de côté du père légitime;

3° *Le père* naturel qui a reconnu le défunt avec son consentement ;

4° *Les frères* légitimes et les frères naturels du côté de la mère ;

(*) On voit bien que dans cette matière notre code est plus juste que le code Napoléon en ce qui concerne le conjoint, lequel est renvoyé dans ce dernier à un ordre postérieur, n'appelant à la succession le conjoint survivant non divorcé que, lorsqu'il n'y a pas des parents au degré successible ni d'enfants naturels. (Art. 767 C. N.)

5° Les enfants légitimes des frères légitimes ou naturels du côté de la mère, et les enfants légitimes ou illégitimes de la sœur légitime ou naturelle du côté de la mère;

6° Les frères légitimes des parents légitimes du *De Cujus (del caus mte)* et los frères utérins non légitimes de la mère ou du père légitime;

7° La commune (el Municipio) qui corespond au lieu du dernier domicile du *De Cujus*. Si celui-ci n'avait jamais eu un domicile sur le territoire de la République, la succession passera à la commune où se trouvent les biens, *et on déclarera héritière* la commune où il y a le plus de biens; les autres communes seront considerées comme légataires.

Les municipes ne rentreront dans la possession de l'héritage *sans une sentence préalable*, qui déclarera leurs droits, dans les termes qu'ordonne le code de procédure.

...Art. 574. — On peut succéder à la succession légitime par droit personnel (*saisine*) ou bien par représentation. La représentation n'est admise qu'en faveur des descendants du défunt, et des descendants des frères du *De Cujus* qui seront appelés en cas de décès des autres frères.

Art. 575. — On peut représenter l'indigne, à celui qui a rénoncé à l'héritage et à l'ascendant dont on à répudié l'héritage.

Le titre XIII parle de la succession testamentaire. La liberté de tester domine toute la matière. Ce titre XIII embrasse six chapitres dont nous ne parlerons pas ici.

Le contrat de la vente est traité au titre III, du IV° et dernier livre du code: Des contrats et des quasi-contrats, des délits et quasi-délits, comme étant cause d'obligations civiles.

L'Art. 1049 dit:

La vente est parfaite entre les parties dès qu'on est d'accord sur la chose et le prix *(res, pretium, consensus)*.

...**Art. 1054. — Tant, dans le cas d'une offre de vente que dans le cas d'une offre réciproque *d'achat-vente*, la propriété est transmise *à partir du jour de la vente* et non à partir du jour de l'offre.**

...**Art. 1061. — La vente de la chose d'autrui est absolument nulle ; mais l'acheteur qui ignore le défaut du contrat, a droit à des dommages-intérêts *même* contre le vendeur de bonne foi.**

.,.**Art. 1063. — La nullité de la vente de la chose d'autrui est valable si le véritable propriétaire ratifie l'aliénation ou bien si le vendeur arrive ultérieurement à être le propriétaire de la chose vendue.**

Le titre de la vente compte plusieurs articles qui émanent du droit romain et il garde encore d'autres dispositions du code Napoléon.

Le titre V du livre IV est intitulée « Del arrendamiento de cosas », c'est le *contrat de location des choses* du code Napoléon. Il se compose de trois chapitres. Comme il y a une grande connexion entre cette matière et celle dont nous nous occupons dans cette brochure, nous nous arrêterons ici pour faire connaître au moins les dispositions du code. *Chapitre I. — Dispositions générales.*

Art. 1124. — Ne pourront être preneurs ceux qui ne peuvent pas être acheteurs selon l'article 1068 (*).

Art. 1124. — Le prix du loyer peut consister soit dans une somme d'argent, soit dans une quantité déterminée de fruits.

(*) En général ce sont les mêmes défenses que celles du code Napoléon. La défense d'acheter la chose d'autrui qu'on a administrée ou celle de celui avec lequel on a été en rapport (par exemple : juges du litige, avocats défenseurs, tuteurs, etc.), s'étend aux conjoints, ascendants, descendants et frères consanguins ou proches parents.

Art. 1126. — Le contrat d'*apercería* rural (lorsqu'on forme une société pour prendre le fonds) est régi par les principes de la société.

Art. 1127. — Le droit d'user et de jouir de la chose s'étend aux accessoires qui dépendaient d'elle au temps de la vérification du contrat et aux accessoires par alluvion qui surviennent pendant le cours du loyer, sauf augmentation proportionnelle dans le prix, si l'alluvion était d'importance.

Art. 1128. — Le bailleur doit délivrer au preneur la chose (al. 1. art. 1714, Code Nap.) avec les accessoires en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée (al. 2 id.).

Art. 1129. — Si le bailleur n'était pas diligent pour exécuter les réparations nécessaires au moment de la délivrance ou les travaux qu'il se serait engagé à faire, le preneur peut, sans avoir besoin de requérir le propriétaire, retenir du loyer une partie égale au préjudice qui lui est causé par la non exécution des travaux ou réparations.

Art. 1130. — Le propriétaire est tenu de faire les réparations ordinaires, et le preneur doit souffrir les incommodités qui en résulteraient (1724 — al. 1. — C. N.).

Art. 1131. — Si pendant le terme du bail, des réparations deviennent nécessaires, le preneur pourra les exécuter au compte du bailleur dans le cas ou celui-ci se refuserait à les faire après demande du preneur. Mais s'il y a urgence il pourra exécuter les réparations sans demander l'avis préalable du bailleur.

Art. 1132. — Nonobstant ce qui a été dit à l'art. 1130, si les réparations qu'on fait à la chose empêchent, pendant plus de 30 jours le preneur d'en jouir (le C. N. en exige 40), celui-ci pourra demander une diminution dans le prix du bail en proportion de la partie de la chose louée dont il aura été privé et au temps qui s'est écoulé pendant les réparations, ou bien la résiliation du contrat si les travaux de réparation empêchent de jouir d'une partie considérable de la chose (art. 1724 C. N.).

Art. 1133.—Les vices ou défauts qui empêchent ou diminuent

notablement l'usage de la chose et, qui n'étaient pas connus par le preneur au moment de la célébration du contrat, ou qui surviennent pendant le cours du bail, donnent lieu ou bien à la résiliation du contrat ou bien à une diminution du prix, selon le cas.

Le preneur qui, pour un motif quelconque, était privé d'une partie de la chose, pourra, selon le cas, exiger une diminution de prix ou la résiliation du contrat.

Art. 1134. — Le preneur aura aussi droit à être indemnisé par le bailleur pour les pertes que lui auront occasionnées les défauts dont parle l'art. ci-dessus, lorsqu'ils existaient déjà à la célébration du contrat *et qui étaient connus du bailleur* (le C. N. dit : quand même le bailleur *ne les aurait pas connu*, art. 1721 — al. 1.)

Art. 1135. — Le preneur ne pourra plus demander la garantie lorsqu'il n'aura pas dénoncé au bailleur le trouble ou l'embarras dont il souffre, sauf s'il est démontré que le bailleur n'aurait eu aucun moyen pour se défendre, ou si celui-ci a reçu des dommages et intérêts de l'auteur du trouble ou de l'embarras.

Art. 1136. — On ne pourra réclamer non plus la garantie pour des simples voies de fait commis par de tierces-personnes qui ne prétendent avoir aucun droit sur la propriété ou sur l'usage de la chose louée. (Art. 1725 C. N.)

Art. 1137. — Le preneur doit user de la chose selon l'intention qu'on a exprimée dans le contrat ou indiquée par les circonstances.

Art. 1138. — Le preneur doit user de la chose en bon père de famille (art. 1728 C. N. al. 1) et il est responsable non-seulement de ses fautes mais aussi de celles commises par les membres de sa famille, ses hôtes, domestiques, ouvriers et sous-preneurs ou cessionnaires de son contrat.

Il est aussi responsable des dommages occasionnés au bailleur par les usurpations des tiers lorsqu'il ne les a pas portées à la connaissance de celui-ci en temps opportun.

Art. 1139. — Le preneur sera libéré de la responsabilité qui lui incombe à cause de la perte ou détoriations de la chose, s'il démontre que la perte ou les détoriations proviennent d'une cause qui lui est étrangère ou qu'il a fait tout ce qu'il devait faire (art. 1732 C. N.).

— L'art. 1140 correspond à l'art. 1729 du C. N.

Art. 1141. — Le preneur est obligé de payer le prix à l'époque convenue (1728 al. 2 C. N.) et à défaut de convention, à l'expiration du loyer, si celui-ci a été fait pour une somme globale; ou à l'expiration de chaque jour, mois ou année si le loyer s'est constitué par jour, mois et années.

Art. 1142. — V. art. 1716 du C. N.

Art. 1143. — Le bailleur pourra s'opposer à ce qu'on retire du fonds ou de la maison, loués les fruits et objets dont le preneur l'a meublé, garni ou fourni, jusqu'au temps où on lui aura payé les loyers ou rentes échues. Il a aussi une action, même contre des tiers possesseurs de bonne foi, pour faire que lesdits objets fassent retour au fonds ou maison louée, d'où ils seraient retirés sans son consentement, pourvu qu'il intente son action dans les 15 jours après sa sortie, lorsque les objets qui restent dans la maison ne suffisent pas pour garantir le paiement pourvu qu'il ne s'agisse pas de choses qui, comme les marchandises et les récoltes, sont destinées par leur nature à être vendues.

Art. 1144. — V. les art. 1730 et 1731 du C. N.

Art. 1145. — Correspond à l'art. 1717 » »

Art. 1146. — » » 1722 » »

Art. 1147. — Dans le cas où l'on demanderait la résiliation du contrat de bail parce que l'une des parties n'a pas rempli une obligation positive, le juge peut, avant d'accéder à la pétition, accorder à celui qui est en faute un terme pour l'accomplissement de l'obligation, excepté si la résiliation est fondée sur le manque de paiement du prix.

Si l'on demande la résiliation par omission de remplir une

obligation négative, c'est le juge qui estimera si la contravention est ou n'est pas assez grave pour être cause de la résiliation du contrat.

ART. 1148. — Toutes les fois que le contrat sera résilié par la faute du preneur, celui-ci devra payer le prix du bail pendant tout le temps qui, suivant l'habitude du lieu où cela se passe, sera nécessaire pour que le bailleur puisse faire un autre contrat de bail; ceci sans préjudice des dommages et intérets qu'entraîne la jouissance abusive de la chose.

ART. 1149. — Si le preneur est déclaré insolvable, le bail pourra être résilié par les créanciers, moyennent un avis préalable donnné un mois d'avance au bailleur, lorsque le contrat se rapportera à un fonds urbain.

Si le bail se rapportait à un fonds rustique, les créanciers pourront aussi le résilier; mais le bailleur aura droit de demander la continuation du bail pendant six mois en plus, à partir du jour ou les créanciers lui auront fait connaître leur intention pe quitter le fonds.

Pour que les créanciers puissent se substituer au preneur insolvable il faut qu'ils donnent un cautionnement suffisant.

Le bail d'immeubles destinés à l'habitation du preneur insolvable et de sa famille ne passera pas aux créanciers.

ART. 1150. — L'insolvabilité déclarée du preneur ou la résiliation ou l'annulation de son titre de propriété mettent fin au bail; mais si celui-ci était enregistré, il ne se résiliera pas si ce n'est dans les cas où l'action qui éteint les droits du bailleur dans la chose, pourra légalement produire des effets contre des tiers.

La simple résiliation du titre en vertu duquel l'on possédait ne produit par la résiliation du bail fait par le bailleur, si son titre lui donnait le droit d'être preneur; mais la résiliation du bail parce que le preneur ne remplissait pas les obligations requises aura pour conséquence de produire aussi la résiliation des sous-louages.

ART. 1151. — Si le temps que le contrat devait durer n'est

pas déterminé, ou bien si le temps n'est pas déterminé par la nature de l'usage spécial auquel la chose louée est destinée, ou bien suivant la coutume, aucune des deux parties ne pourra le faire cesser, que dans le cas d'une notification faite d'avance à l'autre partie.

L'anticipation doit être ajustée à la mesure du temps dans lequel les paiements sont faits et le terme commencera à courir pour la dénégation au commencement de la période prochaine.

Mais si le prix du loyer doit être payé par année, on considère comme terminé le bail six mois après la notification.

Art. 1552. — Lorsque le bail doit cesser en vertu de la notification ou de la dénégation, ou bien parce que le terme est fixé dans le contrat, le preneur devra payer le loyer de tous les jours qui manquent pour terminer le bail, quoi qu'il restitue la chose volontairement avant le dernier jour.

Art. 1153. — En dehors du cas du bail enregistré, celui qui succède au bailleur, à titre onéreux, dans la propriété de la chose louée, n'est pas obligé de respecter plus d'une année à partir de la dénégation qu'on a faite au preneur, le contrat du bail dont il s'agit; mais le bail qui n'est pas constaté dans un document public ou privé, de date certaine, ne produira aucun effet contre le nouveau propriétaire.

Art. 1154. — Lorsque le bail est résilié par vente que le bailleur fait de la chose louée, celui-ci sera tenu des dommages et intérêts envers le preneur.

Art. 1155. — Le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur, ni par celle du preneur (art. 1742 C. N.), ni parce que le preneur se trouve, pour une cause quelconque, même par cas fortuit ou force majeure, dans l'impossibilité de faire usage de la chose louée.

Chapitre II. — Des règles spéciales pour le loyer des fonds rustiques.

Art. 1156. — Le bailleur d'un fonds doit donner la juste mesure indiquée dans le contrat. Les droits et les obligations

des parties en raison d'un *déficit* ou d'un excédent de mesure, sont régis par ce qui est disposé au titre de la vente.

Art. 1157. — Le preneur n'a pas le droit de demander réduction du prix en alléguant des cas fortuits qui ont détérioré ou détruit la récolte.

Art. 1158. — Toutes les fois qu'on loue un fonds avec du bétail, le preneur aura les risques à sa charge et il doit rendre de nouveau, à la fin du bail, un nombre égal de têtes de même âge et qualité, ou l'équivalent en argent.

Le preneur pourra disposer pendant le bail du bétail, pourvu qu'il le fasse de bonne foi et que les intérêts du bailleur ne soient pas compromis.

Art. 1159. — Le preneur doit, *au cours de la dernière année* qu'il restera dans le fonds, permettre à son successeur d'ensemencer les terres qui sont en jachère (*el barbecho*) et dans lesquelles il ne pourrait plus semer avec profit ; de même que l'usage des bâtiments et tous les autres moyens nécessaires pour les travaux préparatoires de l'annnée agricole qui suivra.

Art. 1160. — Une fois le bail fini, le locataire aura à son tour droit de jouir des terres et bâtiments pour le temps absolument indispensable, pour pouvoir reccueillir et profiter des fruits encore pendants et en état d'être recueillis.

Le chapitre III parle du louage des choses-mobilières. Il nous paraît que ce que nous venons de traduire est suffisant pour faire connaître le régime que l'on suit à Costa-Rica pour les baux des immeubles.

Nous passerons à une autre matière. Nous ne parlerons pas dans ce travail des charges et délimitations de la propriété imposées par la loi parce que nous n'aurions rien de nouveau à dire.

Nous avons parlé déjà incidemment des cédules hypothécaires. C'est le nouveau code de Costa-Rica

qui les a créées, elles n'existaient pas dans l'ancien. Voyons quelques dispositions sur cette matière. C'est le chapitre II, titre VI (du gage et de l'hypothèque) livre II, qui en parle.

Art. 426. — On peut constituer une hypothèque pour répondre à un crédit représenté par des cédules, sans que personne, même le propriétaire de l'immeuble hypothéqué, ne reste personnellement obligé au paiement de la dette. Les obligations sur hypothèque constituées pour garantir une obligation personnelle sont applicables à cette classe d'hypothèques, avec les modifications suivantes.

Art. 427. — L'hypothèque sur cédules seulement pourra être constituée sur des immeubles qui ne sont pas grevés d'une hypothèque commune antérieure ; mais l'hypothèque de cédules n'empêche pas la constitution d'autres hypothèques de la même classe pour obtenir des cédules de second ordre ultérieur, ni la constitution postérieure des hypothèques communes.

Art. 428. — Une hypothèque ordinaire peut être substituée à une hypothèque de cédules, pourvu que le créancier et le débiteur soient d'accord sur ce point, et que la première soit anéantie par la constitution de la seconde.

Art. 429. — Toute hypothèque de cédules sera constituée en la faisant constater dans le protocole spécial destiné aux dites cédules et qui se trouvera dans les bureaux de l'Enregistrement de la propriété. Une fois qu'elle est constituée et enregistrée, les cédules seront émises.

Art. 430. — Chaque cédule doit être d'une valeur de 500 francs, elle doit être signée par le Conservateur Général et par le propriétaire de l'immeuble hypothéqué ou bien par son représentant légal et exprimer :

1° Les renseignements nécessaires pour pouvoir identifier le fonds hypothéqué, qui ne peut être plus d'un ;

2° La somme totale à laquelle monte l'hypothèque à laquelle

la cédule fait référence et le montant des hypothèques pour des cédules antérieures, s'il y en a ;

3° Le nom et le prénom de l'individu en faveur duquel elle s'étend et la date et le lieu du paiement.

Art. 431. — La cédule hypothécaire a la même force et la valeur de preuve que le témoignage d'écriture publique. Elle peut être mise à l'ordre d'une autre personne moyennant déclaration faite en blanc et celui qui l'acquerra peut aussi, même sans remplir cette déclaration en blanc ni en faire une nouvelle, la transmettre à n'importe quelle autre personne.

La translation des cédules ne constitue pas en responsabilité celui à l'ordre duquel la cédule a été endossée.

Art. 432. — On considérera comme étant le propriétaire de la cédule celui qui la portera sans préjudice de la preuve contraire, pourvu qu'elle contienne une déclaration nominale ou en blanc, qu'elle est mise à sa disposition. Les translations seront considérées comme authentiques si le contraire n'est pas prouvé.

Art. 433. — *Il n'est pas nécessaire* pour l'hypothèque de cédules qu'il existe un créancier *au moment même* de la constitution et *on peut émettre des cédules en faveur du même propriétaire de l'immeuble hypothéqué.*

Art. 434. — Dans toute hypothèque de cédules on considérera comme si l'on avait renoncé à la procédure du jugement exécutif, et la base, pour la vente aux enchères de l'immeuble hypothéqué sera la valeur de la première hypothèque.

Art. 435. — L'hypothèque des cédules garantit en plus du capital les dépenses de l'exécution et les intérêts légaux de la demeure à partir du jour de la mise en demeure.

Art 436. — Dans le cas ou l'immeuble vient à se détériorer à tel point qu'il devienne insuffisant pour garantir la valeur de l'hypothèque ou des hypothèques qu'il garantit, tout détenteur de cédules pourra demander la vente, quoique le terme fixé ne soit pas encore arrivé, et l'on fera le paiement avec le prix de celle-ci, avec le décompte que la loi reconnaît aux paiements qui se font d'avance.

Art. 437. — Si le possesseur de l'immeuble n'a aucun soin et que pour cette cause la chose est exposée à ce détériorer au point de devenir insuffisante pour garantir l'hypothèque ou les hypothèques pour lesquelles elle répond, tout détenteur de cédules pourra demander que le possesseur soit privé de l'administration de l'immeuble et qu'elle en soit confiée à un autre.

Art. 438.—Lorsque la vente ou l'administration dont parlent les deux derniers articles est demandée par le propriétaire des cédules d'un ordre inférieur, ce qui sera accordé ne pourra être préjudiciable en rien aux cédules d'une hypothèque antérieure.

Art. 439. —L'hypothèque des cédules ne pourra être anéantie que pour la dévolution de celles-ci ou en vertu du jugement en due forme qui ordonne telle chose.

Art. 440. — Le possesseur de l'immeuble peut obtenir en n'importe quel temps avant l'arrivée du terme, l'anéantissement de l'hypothèque des cédules, en consignant la valeur intégrale de celles-ci.

Nous voyons par ces dispositions que ce que le législateur Costarricien à voulu, c'est faire jouir de la propriété des immeubles de la manière la plus étendue et de permettre de profiter à tout instant de la valeur que l'immeuble représente. Comme il n'y a pas longtemps que ces dispositions nous régissent, nous ne saurions encore dire le résultat qu'elles ont produit; mais il faut espérer qu'elles seront bien utiles au peuple costarricien.

Nous allons maintenant examiner quelques autres points qui ont rapport à la propriété foncière.

On nous a demandé si chez nous nous avions admis les innovations du célèbre « *Act Torrens* » (*) (du nom

(1) Le véritable titre est « *The Real Property Act.* »

de celui qui le proposa) admis depuis quelques années en Australie et dans presque toutes les possessions anglaises. «L'Act Torrens» a pour principal objet de garantir complètement la propriété une fois que l'on a rempli les conditions requises. M. Charles Gide en a fait une étude très curieuse. Nous avons premièrement l'immatriculation. On dresse le plan du terrain et on rédige une déclaration établissant le droit de propriété que l'on a sur lui. Il y a des formules très simples. On remet cela au Directeur Général de l'Enregistrement qui fait étudier le titre par un ou deux jurisconsultes et s'il n'est pas trouvé en due forme il est rejeté. Nous devons dire ici que le Directeur Général de l'Enregistrement au Costa Rica (dont les bureaux sont métropolitains, c'est-à-dire qui n'existent qu'à la capitale San-José, comme il arrive de même pour les immatriculations de «l'Act Torrens», où celui-là a été adopté) a le même pouvoir qu'a le *Registrar Général*, c'est-à-dire, d'examiner ou de faire examiner les titres de la propriété, de les admettre ou de les rejeter selon qu'il trouve tout en due forme ou bien qu'il y a un vice. Il doit faire constater pourquoi il rejette une immatriculation.

Nous ne continuerons pas l'examen de l' « Act Torrens », puisque nous ne l'avons pas adopté. Rien n'aurait été plus facile pour l'immatriculation, l'aliénation et pour la constitution d'hypothèques des immeubles. Cependant, au Costa-Rica la procédure pour toutes ces choses n'est pas très longue, surtout depuis la nouvelle organisation de l'Enregistrement Public.

Voici maintenant quelques détails sur l'enregistrement de la propriété. Nous prenons ces renseignements du Code Fiscal du 31 octobre 1885.

Supposons un acte de vente passé devant notaire. Celui-ci ou bien le juge ou l'autorité dont émane un document qui doit être immatriculé fera le calcul des droits qu'il faut payer pour l'immatriculation et il l'écrira au bas du même acte de vente. Pour l'immatriculation ou annotation des droits réels dont la valeur n'excède pas 500 fr., on payera fr. 2,50 de droits. L'échelle augmente proportionnellement jusqu'au temps que l'immatriculation ou annotation atteint la quantité de 100,000 fr. Alors on paie 40 fr. de droit et le même droit sera payé pour toute quantité qui dépasse 100,000 fr. C'est au Trésorier de l'Enregistrement qu'il faut payer ces droits ; il donne un acquit que l'on présente avec le document qu'on veut immatriculer au Directeur Général de l'Enregistrement. Si tout est en règle, on fait l'inscription dans les livres à cet effet et au pied du document présenté on fait constater le livre, folio, etc., dans lequel se trouve l'immatriculation, de même que le jour qu'elle a été faite, etc. Dans le cas où il y a une dénégation soit pour vice ou un autre motif déclaré, l'intéressé ne payera en tout que fr. 6,25 et on lui rendra ce qu'il aura payé en plus. L'Enregistrement de la propriété est divisé en *Partidos*, c'est-à-dire, en sections différentes qui correspondent aux différentes provinces et *comarcas* du pays. Ainsi on trouve le *Partido Oriental et l'Occidental*. Nous avons dit ailleurs que l'Enregistrement de la propriété fait partie avec les enregistrements des hypothèques et des personnes de l'Enregistrement Public.

Voyons encore quelques dispositions du code civil. Le titre II du second livre dont nous n'avions pas parlé s'inti-

tule: *de lapropriété*.L'art. 264 dit : le domaine ou propriété absolue comprend les droits de possession, d'usufruit, de transformation et aliénation, de défense et d'exclusion et de restitution et indemnisation. L'art. 267 porte: Pour que la propriété sur des immeubles *produise tous les effets légaux* il faut que celle-ci se trouve légalement immatriculée à l'Enregistrement Général de la Propriété. De la même manière, dit l'art. 268, les limitations de la propriété sur immeubles pour pouvoir porter préjudice à une tierce personne doivent être immatriculées. Cette limitation en faveur d'une ou de plusieurs personnes doit être temporaire et ne pourra dépasser 99 ans. Nous nous sommes déjà occupés de ces matières.

Nous avons dit que la propriété foncière est très protégée par nos lois et respectée de tout le monde. L'expropriation pour cause d'utilité publique doit s'opérer moyennent une juste indemnité. L'art. 363 de notre code civil donne une preuve du respect qu'on a pour la propriété d'autrui et en même temps fait connaître la justice avec laquelle l'on procède. Cet article dit : « Lorsqu'il y aura expropriation pour une cause d'utilité publique, de la chose sur laquelle on a un droit d'usufruit, le prix du fonds sera placé gagnant intérêt et l'usufruitier jouira de la rente pour tout le temps que le droit d'usufruit sera constitué. »

Pour l'expropriation pour cause d'utilité publique, lorsque les parties se mettent d'accord, il n'y a aucune procédure spéciale. C'est le pouvoir exécutif qui déclare l'utilité publique. Lorsqu'il y a des contestations ce sont les tribunaux qui jugent le cas.

Jusque maintenant nous avons fait tout notre possible

pour faire connaître la situation économique et légale de la propriété foncière au Costa-Rica. Pour finir notre travail nous voulons parler encore de deux choses : en premier lieu des impôts et ensuite nous ferons quelques considérations sur l'établissement d'un Crédit Foncier costaricien.

Chez nous l'impôt immobilier, cadastrale, n'existe absolument pas. Même dans les villes, les fonds urbains ne sont pas chargés de cet impôt. Cela est très raisonnable. Notre pays commence à peine à se dévolopper et il ne faut créer aucune entrave à son développement. Il y a encore d'immenses quantités de terrains qui se trouvent encore dans l'état le plus primitif de la nature et plutôt que d'établir l'impôt foncier il faudrait présenter toutes les facilités possibles pour attirer des capitaux. Il y a un impôt qui retombe indirectement sur la propriété foncière mais qui n'est que trop nécessaire. C'est l'impôt qu'on appelle de « capitation » (5 francs par an) qui a pour but de subvenir à des dépenses faites pour la conservation des voiries communales. Ceux qui n'ont pas de biens et ceux dont le produit de la rente ou du travail annuel ne dépasse 1250 fr. sont exempts du payement de cet impôt. Nonobstant cela, *la capitation* a donné lieu à des contreverses. Quelques-uns considèrent cet impôt comme étant injuste à cause de l'égalité d'imposition qu'il établit entre les plus riches et les moins riches ; mais d'autres ont fait remarquer qu'il ne faut pas perdre de vue que le produit de cet mpôt est destiné à l'entretien des voiries communales, chose dont tout le monde profite sans exception aucune. On a ajouté qu'il serait difficile de trouver parmi les personnes qui sont

tenues de payer les 5 fr. de capitation, une seule qui ait de la peine á faire ce petit versement. Au surplus, on évite par ce moyen les recherches odieuses nécessitées pour établir la proportionnalité du capital de chacün, ce qui donnerait lieu à des injustices plus flagrantes, surtout chez nous, ou on ne pas évaluer la rente d'un individu d'après ce qu'il possêde, tellement cela est sujet à des variations. Les communes ont, d'ailleurs, le pouvoir de lever des impositions extraordinaires lorsqu'il en faut absolument. Alors on tient compte des avantages que peuvent retirer les riverains des voiries en construction ou en réparation, et de l'importance des propriétés riveraines, pour fixer l'imposition extraordinaires. C'est une loi du 31 août 1887 qui a réglé cette matière. Elle a créé des commissions (*Juntas Itinerarias*) dans chaque district de la République chargées de prendre l'initiative pour toutes les améliorations nécessaires aux voies de communication. Elles ont été installées le 15 novembre de la même année et elles ont commencé déjà à produire d'excellents résultats. Le Ministre de l'Intérieur dans son rapport au Congrés montre les bons résultats de cette loi et donne le résumé des quantités recueillies pour le soutien de la voirie communale.

Produit de la capitation	fr. 147.29[illegible],80
» des impositions extraordinaires . .	» 206.992,30
Total de l'impôt	fr. 354.289.10

Le Ministre rapporteur fait remarquer que les impositions extraordinaires iront en diminuant, une fois que des travaux indispensables et coûteux seront terminés.

En ce qui concerne la création d'un établissement de

crédit foncier nous dirons que nous en avons eu un dans le temps et que depuis plusieurs années on a voulu en établir un autre mieux organisé que son devancier ; mais soit parce que les capitaux ont manqué pour former l'entreprise ou pour d'autres motifs, il n'a pas été possible de l'établir d'une manière fixe parmi nous.

Tout le monde reconnaît cependant la nécessité d'un pareil établissement, surtout pour un pays comme le nôtre, où le travailleur à besoin de capitaux remboursables à longue échéance et à un intérêt minime pour pouvoir se livrer à l'exploitation agricole. Il est vrai que depuis quelque temps le taux de l'intérêt a baissé beaucoup et que tout le monde peut se procurer de l'argent aux banques, mais il vaudrait mieux encore avoir une banque, uniquemment destinée au crédit foncier. Le gouvernement actuel de Costa-Rica a tout intérêt à l'établissement du Crédit Foncier. Au mois de juin de l'année dernière le Ministre des Finances présenta au Congrès un contrat pour demander son approbation. Le contractant s'engageait à former une société anonyme sous le titre de Compagnie de Banque et de Crédit Foncier de Londres et Costa-Rica (The Credit Foncier and Banking Company of London and Costa-Rica). Pour commencer, le capital de la société devait être de fr. 5.000.000, divisé en dix mille actions de 500 fr. chacune. La société devait être constituée pour 60 ans. En plus des opérations du crédit foncier elle aurait pu faire quelques opérations de banque, par exemple recevoir des dépôts avec intérêt ou sans intérêt, etc. L'emprunteur aurait payé 10 0/0 *par an* pour les intérêts, commissions et primes à devenger. On considérai

ce taux comme étant acceptable. Nous ne parlerons plus de ce contrat puisqu'il n'a pas eu de conséquences positives, mais nous croyons que d'ici à très peu de temps nous aurons un bon établissement de crédit foncier.

Nous finissons ici notre travail. Il y aurait encore beaucoup à dire, mais il nous paraît que cet exposé suffira pour qu'on puisse se former une idée de l'état actuel de notre pays, qui a fait d'aussi rapides progrès à l'intérieur et dont le crédit et le prestige à l'extérieur est bien enviable.

Bruxelles, Décembre 1888.

ERRATA

Page 9,	note,	ligne 8.	Au lieu de *au*, lisez *un*.	
» 33,	ligne 30,		» »	*gouvernement*, lisez *gouverneur*.
» 36,	»	2 et 3,	» »	*la brochure indiquée*, lisez *dans ses « Sophismes »*.
» 61	»	10.	Après : « *Cependant*, » ... lisez *si*.	
» 64	»	15.	Au lieu de *intitulée*, lisez *intitulé*.	
» 75	»	8.	» »	*jusqu'au temps*, lisez *jusqu'à tant*.
» 78	»	6.	» »	*on ne pas évaluer*, lisez *on ne peut pas évaluer*.
» 79	»	31.	» »	*considérai*, lisez *considérait*.

This book is a preservation photocopy.
It was produced on Hammermill Laser Print natural white,
a 60 # book weight acid-free archival paper
which meets the requirements of
ANSI/NISO Z39.48-1992 (permanence of paper)

Preservation photocopying and binding
by
Acme Bookbinding
Charlestown, Massachusetts

1995



